
3 1761 07464104 4

Grundsätze

über die

Abschätzung der Landgüter

zur Prüfung

der

Oekonomen, Forstverständigen, und Rechtsgelehrten

entworfen

von

Joseph Ritter von Jordan

k. k. Landrathe.

Prag, bei Kaspar Widtmann.

1802.


LIBRARY
DEC 1 1965
UNIVERSITY OF TORONTO

Uibersicht.



Einleitung.

---

§. 1.

Schätzen heißt den Werth einer Sache bestimmen. Unter dem Begriffe Werth aber werden überhaupt jene Eigenschaften einer Sache verstanden, wegen welcher dieselbe ein Gegenstand unserer Wünsche ist. Dieser Wunsch mag nun in der allgemein anerkannten Nutzbarkeit der Sache selbst, oder aber bloß in der eigenen Ideenassoziazion des Wünschenden seinen Grund haben: so bleiben immer jene Eigenschaften, welche den allgemein anerkannten Nutzen, oder die Ubereinstimmung mit der besondern Ideenassoziazion des einzelnen Menschen erzeigen, oder we-

nigstens hoffen lassen, die Ursache unseres Wunsches, und geben daher der gewünschten Sache ihren Werth. Daß nun dieser Werth theils wahr, theils aber eingebildet seyn könne, folgt eben hieraus. Denn wenn es die allgemein anerkannte Nutzbarkeit, somit die Sache selbst in abstracto ist, wegen welcher wir sie wünschen: so ist dieß ein wahrer Werth (pretium verum); wenn aber die Sache bloß für einzelne Menschen wegen der besondern Ideen, die sie damit verbinden, einen Werth hat: so ist dieser Werth bloß eingebildet, (pretium affectionis). Kürzer: Was allen werth ist, hat wahren Werth, was nur einigen Menschen werth ist, hat eingebildeten Werth. *)

Wenn es sich nun um eine gerichtliche Schätzung handelt, so kann von keinem andern, als dem wahren Werthe, und von keiner andern, als einer vollen Beweis wirkenden Erhe-

*) Hier muß bemerkt werden, daß Dinge, die ein allgemein anerkanntes Vergnügen gewähren, eben auch anerkannten Nutzens sind, und einen wahren Werth haben; denn auch sie erzeigen den allgemeinen Wunsch, sie zu besitzen. Das Mehrere hievon, und zwar mit besonderer Anwendung auf die Schätzung der Landgüter im 7. §.

bung dieses Werthes die Rede seyn, weil hierinn die Wesenheit einer gerichtlichen Handlung besteht. *) Es ist daher die gerichtliche Schätzung eines Landgutes die rechtliche Beweisführung über den wahren Werth desselben.

Diese Definizion stimmt nach der östreichischen Gesetzgebung ganz mit den §§. 201. und 323. der allgemeinen Gerichtsordnung überein, welche die Schätzung den Beweis des Werthes einer Sache nennen, und nach dem 17. Kapitel der A. G. Ord. vornehmen zu lassen gebieten.

§. 2.

Eine durch gerichtlichen Beweis bestimmte Wahrheit muß klar und verläßlich seyn; somit jeden Zweifel nach Möglichkeit entfernen; daher auch bei der gerichtlichen Schätzung eines Landgutes die gerichtliche Strenge um so erforderlicher ist, als hievon sowohl der öffentliche Kredit,

*) Pretia rerum non ex affectu, nec utilitate singulorum, sed communiter funguntur. L. 63. *Digest. ad leg. falcid. pr.*

somit das allgemeine Wohl, als auch die Sicherheit der einzelnen Menschen in ihren Privathandlungen abhängt. Denn überspannte Abschätzungen führen sowohl Gläubiger als Käufer ins Verderben; der zu gering bestimmte Werth eines Landgutes aber schadet dem Eigenthümer desselben dadurch, daß sein Kredit schwächer, und vielleicht auch bei sich ereignendem Verkaufe der Käufer karger wird. *) Im Ganzen aber wirkt die Unverläßlichkeit der Abschätzungen Mißtrauen gegen die Sicherheit des Realkredits, der wesentlichsten Quelle des Nazionalreichthums.

Beweggründe genug! um mit aller Sorgfalt die Grundsätze aufzusuchen, nach welchen die Schätzung der Landgüter vorzunehmen ist. Um aber dießfalls nichts zu überhüpfen, dürfte folgender systematischer Gang der diensamste seyn:

---

*) Ipsa æquitas temperamentum hoc taxationis efflagitat, quo non modo debitoribus optime prospicitur, sed etiam ipsimet creditores eo juvantur, de satisfactione sua tanto certiorem spem concipientes, quanto majori pretio bona debitorum distrahuntur, et in emtorem transferuntur. *Carpzow volumen disputationum hist. pol. jur. pag.* 442. *num.* 261.

1) Frägt es sich: nach welchen Grundsätzen die Schätzung der Landgüter, d. i. die Bestimmung ihres Werthes überhaupt geschehen müsse?

2) Diese allgemeinen Grundsätze führen ganz natürlich zu den einzelnen Rubriken der Landgüter, weil sich nicht alle Gegenstände der Landwirthschaft rücksichtlich ihres Werthes gleich verhalten, sondern die Eigenschaften der einzelnen Rubriken den Gesichtspunkt zeigen, nach welchem sie gewürdiget werden müssen.

3) Und da alle Landgüter mit unzertrennbaren Lasten und Ausgaben verbunden sind; so ist zu untersuchen, was von dem Abschätzungswerthe abzuziehen komme, um den wahren reinen Werth zu erörtern? Diese drei Gegenstände begreifen die Theorie der Abschätzungen; es erübrigt dann noch zu sehen

4) auf welche Art die Abschätzung praktisch vorzunehmen, und die Abschätzungsurkunde (das Abschätzungsprotokoll) zu verfassen sey?

Erster Abschnitt.

Allgemeine Grundsätze.

§. 3.

Da der Werth einer Sache in jenen Eigenschaften besteht, wegen welcher dieselbe ein Gegenstand unserer Wünsche ist: so ist vor allem andern zu sehen, welche Eigenschaften hier in Erwägung kommen. Bei allen körperlichen Dingen sind die ersten, und für uns interessantesten Eigenschaften die Größe und die Güte (rei quantitas et qualitas); und diese Eigenschaften sind es, wegen deren wir den Besitz einer Sache mehr oder weniger wünschen. Wenn daher der Werth überhaupt als das Produkt der Größe mit der Güte angenommen wird, so ist der Satz mathematisch richtig, und führt zu der ersten Regel der Schätzung eines Landgutes; nemlich: Die Schätzung jeder Rubrike eines Landgutes beruht auf einer möglichst genauen Bestimmung der Größe und Güte (Quantität und Qualität) derselben. Denn beide diese Eigenschaften sind wesentlich, und geben daher auch einen verläßlichen Werth, den Zweck jeder Schätzung; wohingegen andere Maaßstäbe, als z. B. der Rechnungsdurchschnitt, das bisher ge-

zahlte Pachtquantum, oder die Vernehmung der Zeugen, bloß den Aufschluß über die bisherige faktische Benützung, keinerdings aber über den wahren Werth, und die innere Fähigkeit der Erträgniß geben.

§. 4.

Es darf aber hier das Wort Größe nicht immer in seiner buchstäblichen Bedeutung, nemlich als Produkt der Länge mit der Breite genommen werden, sondern es ist hier der Begriff des lateinischen Quantitas eigentlich anzuwenden, so daß man dem Worte Größe hier das Wort Quantität substituiren kann, und dabei zuweilen nicht so auf den Raum, als auf die Bestandtheile der zu taxirenden Sache sehen muß.

Diese Größe oder Quantität wird größtentheils leicht erhoben. Denn rücksichtlich der Felder, Teiche, Wiesen, Gärten, Wälder und Hutweiden ist die der Steuerregulirung unter Josephs des II. Regierung vorgegangene Ausmessung der Maaßstaab, und macht daher die im Auslande bei Taxationen gewöhnliche und äußerst kostbare geometrische Ausmessung durch beeidigte Landmesser entbehrlich, und nur dann nöthig, wenn die Steuerregulirungsaus-

maaß mit Grunde widersprochen, oder bezweifelt würde. *) Die Größe der Gebäude wird durch die Anzahl und den Raum der Zimmer, Gewölbe, Kammern, Küchen, und anderer Behältnisse, auch durch die Area, die sie einnehmen, bestimmt.

Bei allen Gattungen des Viehes aber besteht die Quantität in der Anzahl, so daß die physische Größe der individuellen Stücke nicht die Größe, sondern die Güte dieser Rubrik bestimmt; doch darf in einer Summe oder Anzahl nur Vieh der nemlichen Gattung, der nemlichen Güte, und des nemlichen Alters gerechnet werden.

§. 5.

Dieß von der Quantität! Aber nicht so leicht ist die Bestimmung der Güte oder Qualität, unter welcher jene Eigenschaft einer zu taxirenden Rubrik verstanden wird, durch welche diese dem Menschen nützlich wird, es mag schon solcher Nutzen im Erträgniße, oder im Vergnügen, oder in Bequemlichkeit bestehen. Diese

---

*) Wie die Größe der zu schätzenden Gründe insbesondere zu erörtern sey, bestimmt der 31te §.

Qualität zu bestimmen ist das eigentliche Geschäft der Kunstverständigen; da aber die Begriffe hierüber so sehr relativ sind, und der Endzweck einer gerichtlichen Abschätzung dahin geht, daß die Qualität der zu taxirenden Sache mit aller möglichen rechtlichen Gewißheit bestimmt werde; so ist erforderlich die allgemeinen Grundsätze zu erörtern, nach denen die Qualität a) zu untersuchen, b) zu beurtheilen, und c) zu taxiren ist.

§. 6.

A. Wenn die Qualität einer Sache untersucht werden soll, so werfen sich von selbst zwey Fragen auf; nemlich: wozu ist diese Sache? und in wie ferne entspricht sie ihrem Endzwecke? Diese einfachen aber nothwendigen zwey Fragen haben zum Resultat, daß die Untersuchung der Qualität einer Sache darinn bestehe, daß erstens der Endzweck der Sache, und zweitens das innere Vermögen diesem Endzwecke zu entsprechen erhoben werde.

§. 7.

Was als Endzweck einer zu taxirenden Sache in Betrachtung komme, enthält die im 5. §. gegebene Definizion der Qualität; nemlich:

der Nutzen, er mag im Erträgnisse, im Vergnügen, oder in Bequemlichkeit bestehen. Aber freilich werden sich mir hier viele Oekonomen entgegenstellen, und standhaft behaupten, daß nur das Erträgniß, nie aber das Vergnügen, oder die Bequemlichkeit in Anschlag gebracht werden dürfe. Diese Behauptung ist jedoch meines Erachtens aus folgenden Gründen unrichtig:

1) Was ein Gegenstand unserer Wünsche ist, hat einen Werth; Bequemlichkeit und Vergnügen sind Dinge, welche sich Jedermann wünscht; folglich haben sie auch einen Werth; und da der Werth jeder Sache bei einer Abschätzung in Anschlag kommen muß; so sind auch jene Sachen, deren Endzweck Vergnügen oder Bequemlichkeit ist, ein Gegenstand der Taxazion. Wollte vielleicht Jemand einwerfen: daß bei Dingen, die ein Gegenstand unserer Wünsche sind, der eingebildete von dem wahren Werthe zu unterscheiden sey; so dürfte doch aus dieser Distinkzion nichts weiter folgen, als daß nur wahre Bequemlichkeit und wahres Vergnügen, das heißt, solche Bequemlichkeit und solches Vergnügen, die für Jedermann Werth haben, in Anschlag kommen dürfen; und dieser Distinkzion trete ich ganz bei, worüber das Nöthige weiter unten folgen wird.

2) Wenn angenommen wird, daß zwey Landgüter im Erträgniße völlig gleich sind; so wird jenes, das unter diesen beiden mehr Bequemlichkeit und Vergnügen darbietet, jedem Käufer willkommener seyn, als das andere; folglich werden sich für jenes (wohlgemerkt cæteris paribus) mehrere Käufer finden. Der Werth einer Sache aber steigt sofort in dem Verhältnisse, als sich die Concurrenz der Käufer vermehrt; ein Satz, den alle Handlungsgrundsätze und Erfahrungen bewähren. Also ist der Werth jenes Landgutes, das cæteris paribus mehrere Gegenstände der Bequemlichkeit und des Vergnügens enthält, eben durch diese Gegenstände mehr werth; folglich sind Bequemlichkeit und Vergnügen bei der Taxazion eines Landgutes immerhin auch mit in Anschlag zu bringen.

3) Selbst jene Spekulanten, die beim Kaufe eines Landgutes lediglich ihren Gewinn beabsichtigen, müssen auf Bequemlichkeit und Vergnügen Rücksicht nehmen, weil sie beim Wiederverkaufe eben hierwegen eine höhere Anwehr zu gewärtigen haben.

4) Wenn ich gerichtlich das Eigenthum meiner Sache samt Früchten vindizire, so kann ich auch öfters den mir entgangenen Nutzen der Bequemlichkeit als Entschädigung einklagen (rei infructiferae commoditas peti potest.) Was

aber selbst vor Gericht als Entschädigung für entgangenen Nutzen eingeklagt werden kann, muß um so gewisser für einen wirklichen Nutzen angesehen werden, als jede Entschädigung das Resultat eines entgangenen wahren Nutzens ist, und daher die Gesetze voraussetzen, daß auch die aus einer nicht fruchtbringenden Sache zu erzielende Bequemlichkeit unter die Früchte gehöre. *) Ich glaube diesemnach consequent erwiesen zu haben, daß sowohl das Erträgniß, als auch die Bequemlichkeit und das Vergnügen als Endzweck der zu taxirenden Sache bei der Untersuchung der Qualität angenommen werden müssen.

§. 8.

Nun aber kömmt es darauf an, wie das innere Vermögen diesem Endzwecke zu entsprechen erörtert werden soll. Ich glaube, daß hier 1) die genaue Beaugenscheini-

*) *Leg. 19. Digest. de usuris*: Iter quoque, et actus, si petitus sit, vix est, ut fructus ulli possint æstimari: nisi si quis commodum in fructibus numeraret, quod habiturus esset petitor, si statim eo tempore, quo petiisset, agere non prohiberetur; quod admittendum est.

gung, 2) die Erhebung des bisherigen Nutzens, und 3) die Prüfung desselben die besten Mittel sind.

1) Rechtliche Wahrheit muß überzeugend seyn, und Überzeugung darf nicht auf Relazion eines Dritten, auf Hörensagen, sondern muß auf eigne Einsicht gegründet werden. Hieraus ergiebt sich die Nothwendigkeit einer genauen Beaugenscheinigung oder Okularinspekzion.*)

Beneckendorf **) theilt mit gutem Grunde die Okularinspekzion in die allgemeine, und in die besondere. Die allgemeine erstreckt sich auf die Lage und Beschaffenheit des ganzen Gutes, und auf das Verhältniß seiner Theile gegen einander und gegen die benachbarten Güter. Die besondere Beaugenscheinigung aber bezieht sich auf jede zu taxirende Rubrik in ihren individuellen Theilen, und sogar auf die

---

*) Aestimationem semper in re præsenti esse faciendam, et rem oculis subjiciendam. *Brunnemanni Comment. in cod. ad leg. 3. de censibus et censitorib. et peræqu. et insp.*

Der Richter soll von den Kunstverständigen den Eid aufnehmen: „daß sie die Streitsache genau in Augenschein nehmen. Allg. Ger. Ord. §. 194.

**) *Oeconomia forensis* I. Band 2. Hauptst. §. 83.

Arten dieser individuellen Theile. Es genügt daher nicht an der Besichtigung eines jeden Hauses oder eines jeden Ackers u. s. f. insbesondere, sondern es müssen alle Theile und Winkel des Hauses beaugenscheinigt, und so auch das ganze Feld begangen werden, weil sehr oft ein Theil des Hauses gut, der andere baufällig, ein Theil des Feldes von der besten, der andere von mittlerer Gattung ist.

2) Durch diese Okularinspekzion wird die Qualität der zu taxirenden Sache in abstracto erörtert; aber nun müssen sich auch die Kunstverständigen um den bisherigen Nutzen dieser Sache bekümmern; ihre Untersuchung geht nun dahin: welches Erträgniß respektive welche Bequemlichkeit, oder welches Vergnügen wurde dieser Sache bisher abgenommen? Diese Untersuchung giebt gleichsam die Probe der Beaugenscheinigung, und wird die Kunstverständigen aufmerksam machen, ob sie die Sache aus dem wahren Gesichtspunkte genommen, oder solche zur mehreren Verläßlichkeit noch einmal zu beaugenscheinigen haben?

3) An und für sich ist die geschehene Benützung bloß ein Faktum, und es dient daher die Untersuchung derselben niemals zum alleinigen Regulativ, sondern ist vielmehr lediglich ein Hilfsmittel zur Verläßlichkeit; sie wird aber solches

um so mehr, wenn die Kunstverständigen bei ihrer Untersuchung auch die bisherige Benützung prüfen; denn so wie sie untersuchen, ob diese zweckmäßig war, oder nicht, ob diese Rubrik überspannt, oder vernachläßigt wurde; so werden sie um so sicherer das wahre innere Vermögen der Sache ihrem Endzwecke zu entsprechen zu erkennen vermögen; und haben sie richtig untersucht; so ist ihr Geschäft auf eine richtige Basis gegründet, wornach die Beurtheilung um so leichter wird.

§. 9.

B. Obwohl die vorgegangene Untersuchung den absoluten Nutzen der Sache darzeigt, so darf es doch hieran nicht genügen, weil jeder Nutzen der Dinge relativ ist, und daher vorher, als die Sache im Geldeswerthe angeschlagen (taxirt) wird, die Nothwendigkeit eintritt, den relativen Nutzen zu erörtern. Diese Erörterung bezieht sich auf vier Gegenstände; nemlich auf die (1) Bewirthschaftungskösten, (2) Lokalverhältnisse, (3) gewöhnliche Unglücksfälle, und (4) Zeitumstände. In der Vergleichung dieser vier Verhältnisse zu dem absoluten Nutzen einer bereits untersuchten Rubrike, beruht das Geschäft der

Beurtheilung. *) Das Raisonnement des Kunstverständigen soll nemlich nun dahin gehen: Er hat die Rubrik a. untersucht, d. i. ihren Endzweck, und ihr inneres Vermögen diesem Endzwecke zu entsprechen erörtert, und gefunden, daß sie den absoluten Nutzen b. abwerfe; nun muß ich sehen, was zur Erzielung dieses Nutzens theils baar ausgelegt, theils vom Nutzen selbst entbehrt werden muß; dieser Abzug heiße c. folglich giebt der absolute Nutzen weniger dem Abzuge den reinen Nutzen $b - c = x$. Der Werth dieses reinen Nutzens x. aber wird nach den Lokalumständen und der Zeit bestimmt.

---

*) Vielleicht wird Jemandem der Begriff des Wortes Beurtheilen hier willkührlich scheinen; allein ich glaube, daß es mir erlaubt sey, ein Geschäft hier mit einem allgemeinen Begriffe zu bezeichnen, der, wenn nicht ganz adäquat, doch wenigstens in so fern richtig ist, als das in dem 8. §. auseinander gesetzte Geschäft der Untersuchung mehr sinnlich, die Vergleichung der untersuchten Sachen mit den Bewirthschaftungskösten, Lokalverhältnissen, gewöhnlichen Unglücksfällen, und Zeitumständen aber mehr Geschäft des Geistes ist, und daher allerdings dem Begriffe Beurtheilung vorzüglich entspricht.

Anmerkung. Käufer sehen zwar oft darauf, ob ein Gut vieler Meliorazionen fähig sey; allein dieser Umstand ist meines Erachtens kein Gegenstand der Beurtheilung bei der Schätzung, weil jede Sache, so wie sie liegt, geschätzt werden muß, weil die Möglichkeit der Meliorazion ohnehin in der Güte der Rubriken eines Landgutes selbst liegt, und weil der Gewinn der Meliorazion erst aus der Spekulazion und Industrie des Käufers, dann dem zur Meliorazion verwendeten Kapitale entsteht.

§. 10.

1) Unter der Bewirthschaftung wird hier die Summe jener Auslagen und Abzüge verstanden, die dem Erträgnisse einer Rubrik vorgehen. Dabei ist zu bemerken, daß erstens hier nicht von den Auslagen der ganzen Regie eines Landgutes, sondern nur von jenen die Rede sey, welche die einzelne Rubrike, wie solche ein Gegenstand der Untersuchung und Beurtheilung der Kunstverständigen ist, betreffen, z. B. bei Gebäuden die Erhaltung der sarta tecta, bei Wäldern die Erhaltung des Forstpersonals u. s. f.

Zweitens, handelt es sich hier nicht bloß um die baaren Auslagen, sondern auch um die Abzüge, die die Sache selbst leidet; z. B. die Drescher-maaß. Drittens, müssen alle Auslagen bis zu jenem Zeitpunkt in Anschlag kommen, wo der Nutzen der betreffenden Rubrike wirklich erzielt wird. Es genügt daher nicht an der Berechnung der Auslagen, z. B. bei dem Ackerbaue bis zur Fechsung; sondern es müssen auch jene Auslagen in Anschlag kommen, welche bis zur wirklichen Versilberung in Anschlag kommen. Die Nothwendigkeit dieser Abzüge ist einleuchtend. *)

Anmerkung. Hier müssen die Bewirthschaftungskösten sorgfältig von den Regie-kösten und Abzügen der einem Gute anhängenden Lasten, als Steuern, Dezimazionen u. s. f. unterschieden werden; denn jene sind bei der betreffenden Rubrik, diese aber von dem ganzen Abschätzungswerthe am Ende abzuschlagen; so wird z. B. die Un-

*) *L. 46. Digest. de except. rei venditæ*: Quod in fructus redigendos impensum est, non ambigitur, ipsos fructus diminuere debere. *Item l. 7. Digest. sol. matrim.* Fructus esse constat, qui deducta impensa supererunt.

terhaltung eines Kastners bei der Rubrik des Feldbaues, die Unterhaltung des Forstbeamten bei der Waldrubrik, dahingegen die Unterhaltung des Oberbeamten als Regieauslage von dem ganzen Abschätzungswerthe abgeschlagen. Auf solche Art erscheint der Werth jeder Rubrike für sich vollständig, und das Ganze gewinnt an Verläßlichkeit und Übersicht. (Siehe das Weitere hierüber §. 83.)

§. 11.

2) Lokalverhältnisse wirken sowohl auf die Erzeugung, als auf den Absatz der Produkte. *) In dieser Hinsicht wurde schon im 8. §. gesagt, daß die allgemeine Okularinspekzion sich auf die Lage des ganzen Gutes, und auf die Verhältnisse seiner Theile sowohl untereinander, als gegen die benachbarten Güter erstrecken müsse. Dieß wird hier auseinander gesetzt:

---

*) *Leg. 63. §.2. Digest. ad leg. falcid.* Nonnullam tamen pretio varietatem loca temporaque adferrunt.

Was die Lage des ganzen Gutes betrift; so ist solche nicht nur ohnehin beim Eingange der Schätzungsurkunde zu beschreiben, sondern insbesondere bei jeder Rubrike in Erwägung zu ziehen; denn diese Lage z. B. Gebirg, und zwar von welcher Art, hohes oder Mittelgebirg, die Nähe einer Stadt oder der Getreidmärkte, die Nähe einer Fabrik oder Manufaktur, einer Post- Kommerzial- oder Landstrasse, eines Flußes und dessen Beschaffenheit, das wärmere oder kältere Klima, wirken auf die Erzeugung und den Absatz der Produkte, auf die Höhe des Arbeitslohnes, und haben daher den wichtigsten Einfluß auf den Werth jeder Rubrik insbesondere, so daß die nemliche Lage oft einer Rubrik Vortheil, der andern aber Nachtheil bringt, z. B. ein Fluß schadet dem Nutzen des Ackerbaues oft durch Uiberschwemmungen, selbst durch die Höhe des Arbeitslohnes, da Taglöhner gewöhnlich an den Ufern des Flußes Beschäftigung finden; dagegen wird durch diesen Fluß der Absatz des Holzes erleichtert, und dadurch der Werth des Waldes erhöht. Hieraus fließt die Nothwendigkeit, daß nicht nur die Kunstverständigen die allgemeine Lage bei jeder Rubrik in Erwägung ziehen, sondern auch die Abschätzungskommissarien fürsorgen, daß jedermann, der die Abschätzungsurkunde einsieht, von dem Einfluße der Lage des Gutes auf

den Werth der individuellen Rubriken unterrichtet werde.

Das Lokalverhältniß der Theile eines Gutes untereinander ist wichtig in der Oekonomie des Gutes selbst, weil dessen Theile immer in der engsten Verbindung untereinander stehen müssen. Das Augenmerk der Kunstverständigen muß folglich dahin gehen, in wiefern jede einzelne Rubrik nicht nur für sich, sondern vorzüglich entweder durch andere, oder für andere Rubriken dieses Gutes nützlich wird. Bei Wiesen z. B. tritt die Untersuchung ein, ob sie einen solchen Viehstand ernähren, daß für den Ackerbau der nöthige Dünger gewonnen werden könne. Teiche werfen oft keinen mit ihrem Flächeninhalte verhältnißmäßigen Nutzen an und für sich ab; sie können jedoch durch ihren Schlamm nach der Beschaffenheit der Felder, durch Aufhaltung des Wassers für Mühlen, oder für die Bewässerung der Wiesen, durch Verwehrung öfterer Uiberschwemmungen oft sehr nützlich seyn. Man sieht hieraus gar leicht die Wichtigkeit des Lokalverhältnisses der einzelnen Rubriken untereinander, wornach folglich auch der Werth der einzelnen Rubrik steigen oder fallen muß.

Was nun von der Lage des Gutes und von dem Verhältnisse seiner heile untereinander gesagt wurde, ist auch auf das Verhältniß

eines Gutes gegen benachbarte Güter anwendbar; denn wenn der Abgang in einer Rubrike durch benachbarte Güter ersetzt werden kann, wenn die Produkte einer Rubrike des abzuschätzenden Gutes den benachbarten Gütern mangeln, oder mehr oder weniger vorzüglich sind: so ist der Werth dieser Rubrike verhältnißmäßig größer oder geringer; und es sind daher diese Lokalverhältnisse in jeder Hinsicht bei der Abschätzung in die genaueste Erwägung zu ziehen.

§. 12.

3) Es giebt beinahe keine Rubrik der Landwirthschaft, in welcher nicht Unglücksfälle gewöhnlich wären; Wetterschlag, Uiberschwemmungen, und Mißwachs, Windbrüche, Zahlungsunvermögenheit eines Unterthans oder eines Abnehmers der Wirthschaftsprodukte, sind so gewöhnlich, daß selten ein Jahrzehend vergeht, ohne daß sie nicht die meisten Güterbesitzer gefühlt hätten. Bei jeder Rubrike muß demnach durch Nachfrage auf dem Gute, und durch Einsicht der Rechnungen erörtert werden, ob, und in welchem Grade schädlich und gewöhnlich diese Unglücksfälle einzutreten pflegen, wornach der Werth der Rubrike zu mäßigen seyn wird. Aber außerordentliche Unglücksfälle, als Feuersbrunst,

Kriegssteuer und Lieferungen, Viehfälle u. s. f. können als ungewöhnliche Dinge bei der Abschätzung nie berücksichtiget werden. *)

§. 13.

4) Wenn gleich der wahre innere Werth einer Sache bleibend ist; so wird doch der Anschlag im Gelde zu verschiedenen Zeiten verschieden ausfallen, und es muß daher bei jeder Abschätzung immer auch billige Rücksicht auf die Umstände der Zeit genommen werden. Denn erstens muß schon in Rücksicht der Zeit der Umstand in Erwägung gezogen werden, ob die Güter überhaupt beim Verkaufe im Werthe steigen. Es wäre auffallend unbillig, ja sogar ungerecht, wenn ein Gut heute nicht höher angeschlagen werden sollte, als es vor 20 Jahren war, ohngeachtet es in dieser Frist im innern Werthe eben dasselbe wäre; denn da der Werth einer Sache von der Konkurrenz der Käufer abhängt, so muß auch der Werth eines Landgutes in Rücksicht des allgemeinen und fort-

*) *L. 4. Digest. de legib. Sctis, et longa consuet.* Ex his, quæ forte uno aliquo casu accidere possunt, jura non constituuntur.

dauernden Werthes der Güter überhaupt steigen oder fallen. So sehr dieser Umstand bei der Taxazion aller Feilschaften in Erwägung kommen muß, und zeuge der täglichen Erfahrung auch wirklich in Erwägung kömmt; so darf solcher auch bei der Taxazion eines Landgutes nicht außer Acht gelassen werden.

Eben so wirkt zweitens die Zeit in Rücksicht des Werthes einzelner Rubriken; so wird z. B. heut zu Tage, wo der Mangel des Holzes immer fühlbarer wird, der Werth der Waldungen höher angenommen werden müssen, als vor 20 ja selbst als vor 10 Jahren, zumal die Anzahl der Glashütten sich in vielen Ländern besonders im Königreich Böhmen vermehren. Dagegen bewirkte die Vermehrung der Manufakturen und Fabriken, vorzüglich aber die Zeit der Kriege mit den Türken und mit den Franzosen ein beträchtliches Steigen des Arbeitslohnes, wodurch der reine Nutzen mancher Rubrike in der Landwirthschaft fällt.

Noch wichtiger aber sind die Umstände der Zeit in Rücksicht des allgemeinen Zinsfußes. Denn wir werden weiter unten sehen, daß der Kapitalsanschlag einer jeden Rubrik nach dem landesüblichen Zinsfuße geschehen müsse. Wenn nun der Zinsfuß allgemein fällt, z. B. auf 3 pr. Cent, so wird der Kapitalsan=

schlag nur nach dem 4 pr. Cent Fuß gerechnet werden müssen, weil durch dieses Fallen des Zinsfußes alle Kapitalisten Güter suchen, und die Güterbesitzer solche theuerer verkaufen werden, indem sie die auf ihren Gütern versicherten Kapitalien nur mit 3 pr. Cent verzinsen, und daher ihnen von dem Ertrage des Gutes ein größerer Rest in Händen bleibt.

Es ist demnach sicher, daß die Umstände der Zeit in Rücksicht des allgemeinen und fortdauernden Werthes der Güter überhaupt, in Rücksicht des Werthes einzelner Rubriken insbesondere, und in Rücksicht des allgemeinen Zinsfußes bei der Abschätzung eines Landgutes wesentlich sind. Aber diese Umstände dürfen nur dann in Erwägung kommen, wenn sie allgemein und fortdauernd sind, weil sonst die ganze Abschätzung auf einem zufälligen Kalkul gegründet, und gradezu unbrauchbar wäre. *) Diese Vorsicht ist am nöthigsten in Rücksicht des Zinsfußes, weil dessen Steigen und Fallen sehr oft transitorisch ist. Für allgemein und fortdau-

*) *L. 63. §. 2. Digest. ad leg. falcid. in fine*: Dum hic quoque non ex momentis temporum, nec ex ea, quæ raro accidat, caritate, pretia constituuntur.

ernd können demnach nur jene Umstände der Zeit angenommen werden, die durch eine Erfahrung im ganzen Lande, wo das Gut liegt, und durch mehrere Jahre, wie auch durch die wahrscheinliche Fortdauer begründet sind.

§. 14.

C. Nachdem nun die Rubrike des abzuschätzenden Gutes untersucht und beurtheilt, somit ihr absoluter und relativer Werth erkannt ist; so kömmt es darauf an: nach welchen Grundsätzen diese Rubrike im Gelde anzuschlagen (zu taxiren, der Werth im Gelde auszudrücken) sey?

Als allgemeine Regel für alle Rubriken überhaupt läßt sich dießfalls schwer eine andere angeben, als daß bei einer Abschätzung immer der wahre allgemein erkannte, und nie der eingebildete Werth (pretium affectionis) in Anschlag gebracht werden dürfe. Man kömmt aber der Sache näher, wenn die Rubriken nach ihrer Beschaffenheit in Arten getheilt werden. Es giebt nemlich bei einem Landgute Rubriken, deren Bestimmung 1) Bequemlichkeit, oder 2) Vergnügen ist, manche 3) die durch baare Einkünfte, und manche endlich 4) die durch Erzeugung und Verarbeitung der Produkte nützlich werden.

§. 15.

1) Daß auch die Gegenstände der Bequemlichkeit bei der Taxazion eines Landgutes in Anschlag kommen müssen, hat der 7te §. dargethan; aber wenn es sich um den Maaßstab der Taxazion in diesen Fällen handelt, so ist solcher nach folgenden 3 Eigenschaften zu berechnen; nemlich: 1) nach der Nothwendigkeit, 2) nach der Brauchbarkeit, und 3) nach der Solidität der zu taxirenden Bequemlichkeitsrubrike.

Denn ein bestimmter Werth für derlei Gegenstände läßt sich nicht festsetzen, weil ihr Nutzen und ihr Bedarf verschieden ist. Darinn liegt eben auch das Unrichtige jener Abschätzungsnormalien, welche für die meisten Rubriken eine bestimmte Taxe enthalten, die doch über die nemliche Sache in verschiedenen Orten verschieden seyn muß, wenn die Nothwendigkeit ihres Daseyns in einem Orte mehr, im andern weniger eintrit.

Ist aber gar keine Nothwendigkeit vorhanden; so hört die Sache auf Gegenstand der bloßen Bequemlichkeit zu seyn, und gehört mehr zu den Dingen, deren Endzweck Vergnügen ist; man zählt sie dann nach dem gewöhnlichen Ausdrucke ad voluptuaria.

Ein Beispiel wird dieß zeigen. Ein Landhaus ist zur Bequemlichkeit vorhanden, und diese Bequemlichkeit ist nothwendig, weil der Gutsbesitzer eine Wohnung für sich und seine Familie haben muß; aber wenn mehrere Landhäuser auf einem Gute sich befinden, oder wenn Lusthäuser zu demselben gehören; so wird nur das eine Landhaus wegen seiner Nothwendigkeit ein Gegenstand der Bequemlichkeit, die andern aber voluptuarisch seyn, außer es erforderte die Weitläufigkeit einer Herrschaft mehrere derlei Wohn- oder Lustgebäude, damit die Obrigkeit zur Zeit der Saat oder Fechsung auch entfernten Maierhöfen nahe seyn könne. Dieser Unterschied ist in der Taxazion sehr wesentlich, und sogar bei der nemlichen Sache oft anwendbar, wenn ein Theil derselben nothwendig, der übrige aber voluptuarisch ist.

Was nun die Brauchbarkeit und Solidität einer solchen Bequemlichkeitsrubrik betrift; so müssen diese Eigenschaften ohnehin schon bei der Untersuchung und Beurtheilung in Erwägung gezogen worden seyn, und sind daher nur mit der Nothwendigkeit zu vergleichen, um die Taxe bestimmen zu können.

Aber es wird noch mancher fragen: wie hoch soll denn eine Bequemlichkeitsrubrik angeschlagen werden, so hoch: als ihre Herbeischaf-

fung gekostet hat, oder nach einem andern Maaßstabe? Das Erstere sicher nicht; sonst würde jedes Gut außerordentlich hoch in Anschlag kommen; auch verliert gewöhnlich jede Sache durch die Länge ihres Daseyns. Hier tritt also vielmehr das vernünftige Ermessen der Kunstverständigen ein, welche nicht so leicht den wahren Werth verfehlen werden, wenn sie die vorangeschickten Regeln genau beobachtet haben; und sollten sie demohngeachtet in der Taxe noch ungewiß seyn; so dürfen sie sich die Fragen noch aufwerfen: Wie viel würde die Herbeischaffung dieses Gegenstandes kosten, in sofern dessen Bequemlichkeit nothwendig ist, und durch die Herbeischaffung nur die Nothwendigkeit erzielt werden wollte. Ich glaube, daß die Beantwortung dieser Frage ziemlich auf den wahren Werth führen wird. Bei der Rubrik von Gebäuden werden wir solches in der Anwendung sehen.

§. 16.

2) Viel kleiner muß der Maaßstab der Taxe bei Gegenständen des Vergnügens angenommen werden, weil wenn solche auch ein Landgut schätzbarer machen, dennoch immer der verschiedene Geschmack der Menschen zu berücksichtigen ist. Was daher seiner Natur nach nicht

jedermann Vergnügen machen kann, muß in äußerst geringem Anschlage kommen; z. B. eine Reitschule, eine Gloriette u. s. f. *) Was aber zum allgemeinen Vergnügen gereicht, und der Landwirthschaft nicht schädlich ist, mag in einen höhern jedoch immer mäßigen Anschlag gebracht werden, und ist von solchem das Kapital der Unterhaltungskösten auf das sorgfältigste abzuziehen. So ist z. B. ein schöner Ziergarten jedermann angenehm, und kann daher nach seiner Größe und Schönheit um einige Hundert, nicht leicht aber über tausend Thaler angesetzt werden, weil dessen Unterhaltung gewöhnlich einige Hundert jährlich kostet.

Derlei Voluptuarien haben auch, wenn sie zweckmäßig und geschmackvoll sind, den mittelbaren Nutzen, daß sie den Aufenthalt auf dem Lande angenehm machen, und dadurch entweder den Gutsbesitzer selbst dem kostspieligeren Aufenthalte in der Stadt mehr entziehen, oder ihm Miether in das Schloß bringen; auch halten sich Reisende in solchen Oertern gerne auf, welches dem Absatze der Produkte, mitunter auch dem Wohle der Unterthanen zuträglich ist. Eben-

*) Vide leg. 63. Digest. ad leg. falc. beim 14. §.

falls Gründe, daß Voluptuaria wenigstens in einigen Anschlag zu bringen sind.

Dahingegen solche Dinge, die bloß die Laune eines Menschen herstellen ließ, und die kein Gegenstand des allgemeinen Vergnügens sind, Dinge, die mehr Spielereien als Voluptuaria genannt werden müssen, oder die der Landwirthschaft sogar schädlich sind, in gar keinen Anschlag gebracht werden dürfen.

§. 17.

3) Jene Rubriken, die baare Einkünfte abwerfen, sind am leichtesten im Geldeswerthe anzuschlagen, weil die reinen Einkünfte nur zu Kapital geschlagen werden dürfen, und es sich hier bloß um einen richtigen Rechnungsdurchschnitt, um die Gewißheit der Einkünfte, und um die Frage handelt, in welchem Zinsenfuße der Kapitalsanschlag geschehen soll? Was den Rechnungsdurchschnitt betrift, so wird das Allgemeinste hierüber im 20ten §., das Besondere aber bei den betreffenden Rubriken vorkommen.

Die Gewißheit der Einkünfte muß ebenfalls aus den Rechnungen, aus dem Vermögensstande der Unterthanen, und aus der Art der Rubrike selbst entnommen werden, so daß sich hier

nichts Allgemeines sagen läßt, als daß unverläßliche Einkünfte nie ganz in Anschlag gebracht werden dürfen.

Hier handelt es sich also vorzüglich um den Zinsenfuß, nach welchem der Kapitalsanschlag geschehen soll. In Böhmen werden alle Einkünfte als 5 pr. Cent zu Kapital geschlagen. Ich glaube aber, daß sich solches als Regel nicht annehmen läßt, und daß dieser Kapitalsanschlag heut zu Tage sogar unbillig sey. Meines Erachtens soll als Regel angenommen werden, daß der Kapitalsanschlag immer um 1 pr. Cent über den landesüblichen Zinsenfuß genommen werden soll; z. B. wenn der landesübliche Zinsfuß 5 pr. Cent ist: so sollen die Einkünfte als 6 pr. Cent zu Kapital angeschlagen, d. i. mit 16 2/3 multiplizirt werden. Die Gründe dieser Behauptung bestehen in Folgendem:

Erstens. Landesüblich sind jene Zinsen, die ich im ganzen Lande gegen Pragmatikalversicherung meines Kapitals erhalte, z. B. in Böhmen ist es dermal sehr leicht sein Kapital gegen bücherliche Sicherheit in den ersten zwei Drittheilen eines Landgutes, oder in der ersten Hälfte eines Hauses um 5 pr. Cent auszuleihen; bei diesem Ausleihen ist mein Kapital in gar keiner Gefahr, und ich habe gar keine andere Bemühung, als in den bestimmten Terminen

meine Zinsen zu empfangen. Wenn ich nun ein Landgut kaufe, so unterziehe ich mich vielen Bemühungen, die ich bis zur Erzielung des reinen Erträgnisses anwenden muß; ich unterziehe mich der Gefahr, indem sich bei mancher Rubrike zuweilen ein ungewöhnlicher Verlust, der folglich in dem Rechnungsdurchschnitte nicht mitbegriffen ist, ergiebt; endlich unterziehe ich mich den mancherlei Lieferungen und außerordentlichen Landesanlagen, die in bedrängten Staatsumständen zeuge der Erfahrung immer eher die Gutsbesitzer als die Kapitalisten, und zwar ohne Berücksichtigung der auf dem Gute haftenden Schuldenlast treffen. Dinge, die bei der Abschätzung nicht in Anschlag kommen, weil ungewöhnliche Ereignisse nicht berücksichtiget werden können. (Siehe §. 12.) Was soll nun den Kapitalisten vermögen, die Ruhe zu verlassen, und sich so mancherlei Sorgen und Gefahren auszusetzen, wenn er nicht wenigstens 1 pr. Cent gewinnen soll, das ohnehin nur als Aequivalent des Verlustes in ungewöhnlichen Fällen angesehen werden kann?

Zweitens. Es giebt wenig Käufer, die ein Gut ganz mit baarem Gelde zahlen; vielmehr lehrt die Erfahrung, daß die meisten

Gutsbesitzer theils mehr, theils weniger Kapitalien auf ihren Gütern versichert haben. Diese Kapitalien werden landesüblich verzinset, und wenn der Gutsbesitzer weder 1 pr. Cent gewinnen soll: so arbeitet er mehr für seine Gläubiger als für sich, und ist bei jedem ungewöhnlichen Unglücksfalle, wo er weder die landesüblichen pr. Cent erschwingt, in der traurigen Nothwendigkeit, den Abgang der pr. Cent aus seinem Vermögen ersetzen zu müssen, ohne mindester Aussicht einiges Ersatzes. Ein Beispiel wird dieß sinnlich machen. Das Brandweinhaus auf einem Gute wirft an reinem Nutzen jährl. z. B. 100 fl. ab, nach dem landesüblichen Zinsenfuße wird solches als 5 pr. Cent zu Kapital mit 2000 fl. angeschlagen. Setzen wir nun den Fall, daß der Bestandjude entweder mit einem Zinsrückstande oder nach verdorbenen Brandweinkessel und dgl. heimlich entweicht, und der Schade der Obrigkeit 40 fl. sey; so hat die Obrigkeit ein Kapital von 2000 fl. in einem Jahre nur auf 3 pr. Cent benützt, muß jedoch ihrem Gläubiger von 2000 fl. allerdings 5 pr. Cent zahlen, und hat also klaren Schaden 2 pr. Cent, deren Ersatz sie nie hoffen kann, wenn ihr diese Nutzung mit 5 pr. Cent angeschlagen wurde; denn der Nutzen einer allenfallsigen Meliorazion kömmt hier nicht in Betracht; da solcher Lohn der In-

dustrie ist, und nicht bei der Abschätzung angeschlagen werden kann.

Drittens. Sowohl beim Absatz der Produkte, als auch bei Erhebung der Zinsungen und anderer baaren Gefälle ist die Obrigkeit gewöhnlich in die Nothwendigkeit versetzt, Fristenzahlungen zuzugestehen. So wie nun das Geld langsamer eingeht, so verliert der Gutsbesitzer den Gewinn, den er aus dem Gelde hätte in der Zeit der Nachwartung ziehen können. Er aber muß seinen Gläubigern in den bedungenen Terminen die Interessen zahlen. Ein offenbarer Verlust, für den abermals kein Regreß da ist, wenn nicht ein pr. Cent den Gutsbesitzer entschädigen soll.

Viertens. Endlich giebt es bei einem jedem Gute Auslagen, die so klein und unbestimmt sie auch sind, doch im Jahre öfters vorkommen.; als: Bothengänge, Bewirthung des Kreiskommissärs, des Konskripzionsoffiziers, und mehrere derlei kleine Ausgaben, die theils als unbestimmte, theils als zwar nothwendige, jedoch strenge zu reden, nicht schuldige Auslagen bei der Abschätzung nicht in Abzug kommen. Es ist daher nicht nur der Billigkeit, sondern dem strengsten Rechte angemessen, daß der Kapitalsanschlag immer um 1 pr. Cent über den landes-

üblichen Zinsfuß geschehen soll. Gleichwie nun in Böhmen, und den meisten östreichischen deutschen Staaten der 5 pr. Cent Zinsenfuß dermal landesüblich ist, ja sogar sehr viele landtäfliche und stadtbücherliche Kapitalien in guter Priorität mit 6 pr. Cent verzinset werden; so kann man bei einer Abschätzung in diesen Staaten füglich den 6 pr. Cent Fuß annehmen, und somit alle reine Erträgnisse mit 16 2/3 multipliziren, um den Abschätzungswerth zu bestimmen. *)

---

*) Man wird vielleicht einwenden, daß der bisherige Kapitalsanschlag immer nach 5 pr. Cent geschah, und die meisten Güter dennoch auch über den Schätzungswerth verkauft wurden; allein die Ursache liegt darinn, weil bei den alten Schätzungen die Felder außerordentlich gering angeschlagen wurden, bei den neuen aber die Konkurrenz der Käufer den allenfalls überspannten Schätzungen zu Hilfe kömmt. Wie viele nach dem 5 pr. Cent Fuße abgeschätzte Güter sind übrigens ohne Anwehr somit bis zur Stunde in Administrazion geblieben? Und wenn auch ein Abschätzungswerth den Käufern angenehm ist; so frägt es sich ja noch immer, ob er richtig, und ob er auch in allen einzelnen Rubriken richtig sey?

§. 18.

4) Der Werth jener Rubriken, die durch Erzeugung und Verarbeitung der Produkte nützlich werden, wird dadurch bestimmt, daß die jährlich hervorzubringenden reinen Produkte ausgemittelt, in einem Mittelpreise zu Geld angeschlagen, und zu Kapital berechnet werden.

Die Ausmittlung der Produkte geschieht nach den Grundsätzen der Untersuchung und Beurtheilung des Erträgnisses, wobei ohnehin schon die Auslagen und Abzüge in Anschlag kommen. Siehe die §§. 8. bis 13. Der Mittelpreis wird theils durch Einsicht der Taxen und sonstigen Verkaufspreise im Verhältnisse mit der Qualität der Erzeugnisse, theils durch Anfrage auf dem Landgute, am meisten aber durch den Rechnungsdurchschnitt erörtert. Siehe §. 20.

Der Anschlag zu Kapital endlich geschieht nach dem 6 pr. Cent Fuße. Siehe §. 17.

§. 19.

Aber soviel man sich auch Mühe giebt, die wahren Grundsätze der Abschätzung eines Landgutes aufzusuchen und zu beobachten; so stossen doch in der Praxis sehr viele Fälle auf, wo der

Werth sich nicht mit mathematischer Gewißheit angeben läßt; auch ist der Werth an und für sich ein so relativer Begriff, daß auch die besten Kunstverständigen über solchen oft differiren werden. Es tritt daher die Nothwendigkeit ein, selbst in der Theorie der Abschätzung auf jene Fälle, wo sich den Kunstverständigen Zweifel über den Werth einer oder der andern abzuschätzenden Rubrik darbieten, zu denken, und daher die Frage aufzuwerfen: Ist in Collisionsfällen höher oder niedriger zu schätzen?

Diese Frage läßt sich am besten beantworten, wenn man die Fälle, in welchen die Abschätzung eines Landgutes veranlaßt wird, durchgeht, und die Nachtheile der zu hohen und zu niedrigen Schätzung in jedem Falle gegen einander vergleicht. Die Veranlassungen zu einer Abschätzung sind a) Erbtheilungen, b) Pflichttheilsbemessungen, c) Beweis der Sicherheit bei Darlehensaufnahmen, d) Allodialisirungen, e) Verkauf oder f) Verpachtung des Landgutes, g) Beweis der Verletzung über die Hälfte bei geschehenen Verkäufen (probatio læsionis ultra dimidium justi) endlich h) Exekuzions- und i) Kridafälle. *)

*) Der Fall, daß wegen Dewastazion der Wal-

A. Wenn die Abschätzung bei Erbtheilungen zu hoch geschieht; so ist der Ruin desjenigen Erben, der das Gut übernimmt, sehr leicht vorauszusehen. Die Antheile der übrigen Erben werden zwar größer ausfallen; allein ihre Hypothek wird unverläßlich seyn, und wenn der Uibernehmer des Gutes zu Grunde geht; so werden die Miterben eben auch sowohl durch Nachwartung mit den Interessen, als vielleicht durch Verlust eines Theils des Kapitals selbst benachtheiligt werden. Uibrigens werden Erbsteuer, Mortuarium, und die landtäflichen Taxen höher, das Gut ausgesaugt, und der reichste Erbe, (denn gewöhnlich übernimmt dieser das Gut) zum Nachtheil der Familie und des Staats verarmt seyn. Fällt aber die Taxe bei Erbtheilungen zu gering aus; so werden zwar die Miterben in ihren Antheilen verletzt; allein die Masse gewinnt durch den geringeren Betrag der Erb-

---

dungen der sogenannte Dewastazionsprozeß angestrengt, und auf die Waldschätzung erkannt würde, ist äußerst selten. Kömmt er aber Jemandem vor, so findet derselbe die Grundsätze hierüber im zweiten Theile des Forsthandbuches des Herrn v. Burgsdorf 4. Abschn. 6. Kap.

steuer und Taxen, der begünstigte Uibernehmer des Gutes ist seinen Miterben ein sicherer Schuldner, und eine Stütze der Familie. Wenn also auch die Miterben an Kapital verlieren, so gewinnen sie doch einigermassen an Richtigkeit des Interessenempfangs und Sicherheit des Kapitals selbst.

B. Bei Bemessung des Pflichttheils ist zwar alle gerichtliche Strenge und Genauigkeit anzuwenden, und wenn zu niedrig geschätzt wird; so leiden die gesetzlichen Erben. Wenn aber zu hoch geschätzt wird, so leiden alle Theile; denn keiner wird seines zu großen Pflichttheiles aus der Masse habhaft werden können; und wenn einer der Erben das Gut übernimmt, so treten jene üble Folgen ein, die von der überspannten Schätzung bei Erbgütertheilungen angeführt wurden; wobei übrigens grade jener am meisten verletzt wird, den der Erblasser durch die Beruffung zum Erben am meisten begünstigt wissen wollte.

C. Wenn durch die Abschätzung die Sicherheit bei Aufnahme eines Darlehens erörtert werden soll; so schadet eine zu niedrige Abschätzung zwar dem Kredit des Gutsbesitzers, aber die Gläubiger werden ihres Eigenthumes versichert, der Nazionalkredit erhalten, und der Gutsbesitzer verhindert übermäßige

Schulden zu machen; der außerordentliche Nachtheil einer zu hohen Schätzung in diesen Fällen ist hervorstechend, und durch die Erfahrung zu allgemein bekannt, als daß hierüber noch mehr zu sagen nöthig wäre.

D. Wenn ein Fideikommiß allodialisirt, und dessen Werth als Geldfideikommiß sicher gestellt werden soll; so gewinnen die begünstigten Fideikommißnachfolger; allein sowohl der allodialisirende Fideikommißbesitzer, als seine Allodialerben sind um so viel ärmer, als das Fideikommiß überschätzt ist; und doch ist es gewiß billiger, daß man im Collisionsfalle eher dem Allodialerben, als dem so sehr begünstigten Fideikommißerben etwas zuwende.

E. Wenn der Abschätzungswerth zum Regulativ des Verkaufes genommen werden soll, und der Werth zu gering ist; so wird der zu geringe Preiß Käufer anlocken, und eben die Konkurrenz der Käufer dem Verkäufer einen billigen Kaufschilling sichern; aber bei einer zu hohen Abschätzung wird der Käufer zu Grunde gehen müssen, der Verkäufer selbst aber wird ein bald deteriorirtes Gut zur Hypothek haben, und wahrscheinlich am Kaufschillinge verlieren. Uiberhaupt hängt das Nazionalwohl mit dem Wohlstande der Gutsbesitzer auf das Engste zu-

sammen, und der Ruin eines jeden Gutsbesitzers schadet verhältnißmäßig dem Nazionalkredite.

F. Eben das gilt bei Verpachtungen; denn ein zu hoch angesetzter Pächter wird jede Rubrik des Landgutes auf den äußersten Punkt treiben, und wenn auch der Verpächter den bedungenen Pachtschilling erhält; so wird sein Gut um mehrere tausend Gulden am innern Werthe verloren haben; bei einem niedrigern Pachtschillinge aber wird der Pächter zu dem Aeußersten wenigstens nicht genöthiget.

G. Wenn durch Urtheil der Beweis der Verletzung über die Hälfte des wahren Werthes eines verkauften Gutes aufgetragen wird, so ist die hierwegen veranlaßte Abschätzung mit der genauesten Sorgfalt vorzunehmen, weil in diesem Falle sowohl ein zu hoher als ein zu niedriger Abschätzungswerth zu einer ungerechten Entscheidung führen würde. In diesem Falle können daher höchstens, und nur im äußersten unauflösbaren Collisionsfalle die Rechtsregeln zu Hilfe genommen werden, daß erstens die Aufrechthaltung eines giltig geschlossenen Vertrages überhaupt zu begünstigen, *)

*) *Argumento leg.* 80. *Digest. de verl. oblig.* Quotiens in Stipulationibus ambigua oratio est,

und zweitens in zweifelhaften Fällen eher zum Nachtheil des Verkäufers zu entscheiden sey, weil es dessen Sache war, sein Eigenthum und den Werth desselben genau zu kennen. *)

H. In Exekuzionsfällen hat eine zu niedrige Abschätzung den Nachtheil, daß beim Verkaufe der Gutsbesitzer wenig herausbekömmt, wenn nicht anders eben der niedrige Werth die Konkurrenz der Käufer, wie zu vermuthen ist, vermehrt. Allein wenn die Abschätzung zu hoch ist, so wird bei der ersten und zweiten Feilbietung kein Käufer erscheinen, und bei der dritten ein schlechter Anbot geschehen, wo dann das Gut

---

commodissimum eſt id accipi, quo res, qua de agitur, in tuto sit.

*) L. 39. *Digeſt. de pactis*: Veteribus placet, pactionem obscuram, vel ambiguam venditori, et qui locavit, nocere: in quorum fuit poteſtate legem apertius conscribere.

Böhm. Stadtrechte H. 18. §. 2. Dann so in einem Kaufe etwas in Zweifel befunden wird, erstrecket sich eher dem Verkaufer, als dem Käufer zu Schaden, darum daß der Verkaufer eher, dann der Kauf geschlossen wird, hätte solches klärer aussagen sollen.

auch unter dem Schätzungswerthe hindangegeben werden wird. In welchem Falle der Gutsbesitzer mehr beschädigt werde, ist einleuchtend.

I. In Kridafällen endlich hat eine zu niedrige Abschätzung gar keinen Nachtheil; denn die in Gefahr stehenden Gläubiger können bis zu ihrer Bedeckung mitlizitiren, und die Bedeckten gelangen auf solche Art bald zur Zahlung; wohingegen bei einer überspannten Abschätzung sich kein Käufer bei den ersten zwei Feilbietungen leicht melden kann. Nun wird das Kridargut verwaltet, und eben dadurch weniger werth, (denn auch der beste Vermögensverwalter kann wenig oder gar nichts in das Gut verwenden). Die Gläubiger müssen mehrere Jahre warten; nach gefällter Classificatoria und ausgetragenem Vorrechte geschieht die dritte Feilbietung, bei welcher sich um so seltner ein Kauflüstiger meldet, als das Gut durch die Administrazion schlechter geworden ist; und nun erhalten die Gläubiger bis zum Abschätzungswerth nach den für die k. k. deutschen Erbstaaten bestehenden Gesetzen das Kridargut in solutum. Daß nun dabei alle Gläubiger, selbst die am ersten versicherten leiden, ersieht Jedermann, und daß dabei der allgemeine Kredit leide, der Geldmäkler zum höheren Wucher verleitet, dem Gutsbesitzer die Auftreibung baaren Geldes gegen landesübli-

che Verzinsung erschwert, und hiedurch der Weg zu Spekulazionen in der Landwirthschaft, der ersten Quelle des Kommerzwesens verschränkt werde, sind nothwendige Folgen.

Es unterliegt demnach keinem Zweifel, daß überspannte Abschätzungen viel verderblicher als zu niedrige sind, obwohl auch die letzteren nothwendig zu vermeiden, und vielmehr der wahre innere Werth bei allen Abschätzungen sorgfältig zu erörtern ist; daher ich keinerdings den zu niedrigen Abschätzungen das Wort geführt haben will. In Collisionsfällen aber ist immer eine etwas niedrigere Schätzung der zu hohen vorzuziehen, und nur im Falle des Beweises læsionis ultra dimidium justi von dieser für wahre Collisionsfälle gewiß billigen Regel nach den ad F. angegebenen Grundsätzen mit aller Behutsamkeit abzugehen.

§. 20.

Es wurde zwar bereits zu Ende des 3. §. bemerkt, daß eine Schätzung, die sich auf den bloßen Rechnungsdurchschnitt gründet, den wahren Werth zu bestimmen nicht geeignet sey. Allein demohngeachtet bleibt dieselbe immer noch ein Hilfsmittel zur Bestimmung des Werths der Dinge, weil 1) aus demselben die bisherige

Benützung jeder Rubrik, und die Preise der Produkte entnommen werden müssen; auch läßt sich 2) der Werth mancher Artikeln bei Landgütern gar nicht anders als nach dem Rechnungsdurchschnitte erörtern, indem aus demselben ihre Größe und ihre Güte erhoben werden muß, wie dieß der Fall bei mehreren trockenen Gefällen ist; 3) kontrolirt ein richtiger Rechnungsdurchschnitt die Schätzung, und vermag den der Landwirthschaft vielleicht minder kündigen Richter dahin, daß er die Kunstverständigen bei auffallenden Unterschieden aufmerksam macht. Es darf daher im Falle einer großen Abweichung der Rechnungsdurchschnitt die Schätzung zwar nicht beirren, aber doch die gesammte Kommißion zur desto gründlichern Prüfung anweisen.

Bei der Verfassung des Rechnungsdurchschnittes selbst, sind vorher a) die Rechnungen zu prüfen, ob solche ordentlich geführt wurden, und in dieser Hinsicht b) mit den Handbüchern, Registern und Journalen in verschiedenen Rubriken zu vergleichen, und dann c) die reinen Summarien von mehreren Jahren zu addiren, und mit der Anzahl der Jahre zu dividiren. Auf gleiche Art sind die Preise der Produkte, die Ausgaben und Abzüge, dann die gewöhnlichen Unglücksfälle in einem mittlern Durchschnitte zu berechnen. Von wie viel Jahren ein solcher

Durchschnitt zu nehmen sey, wird bei den besondern Rubriken vorkommen.

§. 21.

Dieß sind die allgemeinen Grundsätze in Rücksicht der Bestimmung des Werths der Landgüter, die aus der Wesenheit einer Abschätzung aus Prinzipien des allgemeinen und des östreichischen Privatrechtes, und aus der Natur der Landwirthschaft fließen. Aber noch deutlicher und gegründeter erscheinen sie bei der Anwendung auf einzelne Rubriken der Landwirthschaft, was der Gegenstand des nachfolgenden Abschnittes ist. Doch darf man in demselben keine ökonomische Unterweisung suchen, denn dieser muß der Kunstverständige nicht bedürfen, weil er ein gründlicher und geübter Oekonom seyn muß; sondern in den folgenden §§. wird nur der Maaßstab ausgezeichnet, nach welchem jede Rubrik untersucht, beurtheilt, und taxirt werden soll.

Anmerkung. Schriften, die bestimmt über die Schätzung der Landgüter handeln, sind mir keine andere bekannt, als die Oeconomia forensis des Herrn v. Benekendorf, das hieraus entstandene anonimische bei Walthern zu

Dresden im Jahre 1788. erschienene Werk: Uiber die Taxazion, und Veranschlagung der Landgüter. Ferners: Der Versuch, den Werth der Grundstücke rc. zu bestimmen, von Lüder Herrmann Hanns v. Engel, churf. sächs. Rittmeister; Freiberg und Annaberg in der Crazischen Buchhandlung 1793. Und die Grundzüge zur Werthschätzung der Landgüter in Meklenburg, vom Legazionsrathe von Ferber; Schwerin in der Bödnerischen Buchhandlung, 1796. Andere ältere Autoren, die über die Abschätzung der Landgüter theils insbesondere geschrieben, theils diesen Gegenstand berührt haben, findet man in der ökonomischen Encyklopädie des d. J. G. Krünitz unter der Rubrik: „Anschlag der Güter" angeführt, wird sich aber aus denselben wenig zu berathen wissen.

§. 22.

Ehe wir zu den einzelnen Rubriken eines Landgutes schreiten, wirft sich noch die Frage

auf: Welche Rubriken sind ein Gegenstand der Schätzung eines Landgutes?

Aus den vorangeschickten Grundsätzen ergiebt sich die Beantwortung dieser Frage, daß alle Gegenstände, die angetroffen werden, und einen physischen, oder moralischen, jedoch bleibenden Theil des Landgutes ausmachen, auch in die Schätzung einzubeziehen sind. Was daher zum Nutzen, zur Bequemlichkeit, oder zum Vergnügen des Eigenthümers des Landgutes gefunden wird, und dem Landgute selbst fortwährend anklebt, muß in die Schätzung einbezogen werden, und es ist daher ein unrichtiger Fürgang, wenn bei Schätzungen der Landgüter einige Gegenstände übergangen, und ihre Nutzungen in einen andern Artikel eingerechnet werden, wie dieß oft mit Wiesen geschieht, die man ungeschätzt läßt, weil man ihren Ertrag schon in der Nutzung des Viehes glaubt. Eine solche Schätzung kann nicht anders als unverläßlich seyn, da sie bloß auf dem zufälligen Stande des Viehes beruhet, und den Käufern ganze Theile eines Landgutes unbestimmt und ungeschätzt läßt. Und wie kann ein Käufer oder Gläubiger auf einen solchen Schätzungswerth vertrauen, der, wenn man sich das Vieh als gefallen oder ver-

kauft denkt, sehr gering erscheinen muß, weil unbekannt ist, wie viel von dem, in der Rubrik des Viehstandes angesetzten Werthe, als Werth der Wiesen und Hutweiden enthalten sey? z. B. wenn das Vieh auf solche Art um 4000 fl. geschätzt wäre, so betrüge der Werth der Wiesen vielleicht 3000 fl., vielleicht aber weder 1000 fl. wenn etwan das Vieh sehr schön ist, und seine Nahrung mehr vom Felde und Bräuhause, als von Wiesen empfängt; hier entsteht die so schädliche Unzuverläßigkeit, weil der Werth einer bleibenden Rubrik unbekannt ist, die zufällige Rubrik aber in hohem Werthe erscheint, und immer die Ungewißheit hinterläßt, um wie viel der Werth gegenwärtig gemindert sey, wenn vielleicht die eine Rubrik zufällig vermindert worden wäre. Warum wollte man auch die Abschätzung, die alle Eigenschaften eines gerichtlichen Beweises haben soll, dadurch schwankend machen, daß man eine Rubrik in die andere versteckt? Es spricht vielmehr alles für den Grundsatz: daß jede Rubrik eines Landgutes für sich allein zu schätzen sey.

§. 23.

In den vorangeschickten 22 §§. wurden die allgemeinen Grundsätze aufgestellt, nach welchen

bei Abschätzung eines Landgutes überhaupt vorzugehen ist. Sie bestunden in folgenden:

1. Die Schätzung jeder Rubrik eines Landgutes beruhet auf einer möglichst genauen Bestimmung der Größe und Güte (Quantität und Qualität) derselben. §. 3.
2. Die Größe ergiebt sich aus der Ausmaaß respektive Beschreibung oder Anzahl. §. 4.
3. Die Güte muß A) untersucht, B) beurtheilt, und C) im Werthe angeschlagen werden. §. 5.
4. A. Die Untersuchung besteht darinn, daß *a*) der Endzweck der zu taxirenden Sache, und *b*) ihr inneres Vermögen diesem Endzwecke zu entsprechen, geprüft werde. §. 6.
5. *a*) Der Endzweck einer Sache ist Erträgniß, Bequemlichkeit oder Vergnügen; in jedem dieser drei Fälle unterliegt die Sache der Taxazion. §. 7.
6. *b*) Das innere Vermögen einer Sache, ihrem Endzwecke zu entsprechen, wird durch genaue Beaugenscheinigung, Einsicht des bisherigen Erträgnißes, und Prüfung desselben erhoben. §. 8.

7. B. Der solchergestalt erhobene absolute Werth muß durch Vergleichung der untersuchten Sache mit den *a*) Bewirthschaftungskösten, *b*) Lokalverhältnissen, *c*) gewöhnlichen Unglücksfällen, und *d*) Zeitumständen beurtheilet werden. §. 9.

8. *a*) Unter die Bewirthschaftungskösten gehören alle Auslagen und Abzüge, die bis zur Erzielung des reinen Nutzens einer jeden Rubrik vorkommen. §. 10.

9. *b*) Als Lokalverhältniß ist die Lage und das Verhältniß sowohl des ganzen Gutes gegen die benachbarten Güter, als auch seiner Theile unter einander zu erwägen. §. 11.

10. *c*) Nur die gewöhnlichen, nicht aber die außerordentlichen Unglücksfälle kommen bei Beurtheilung des Ertrågnisses in Betracht; solches geschieht durch Einsicht der Rechnungen und Nachfrage. §. 12.

11. *d*) Die Umstände der Zeit sind in Rücksicht des allgemeinen und fortdauernden Werthes der Güter überhaupt, in Rücksicht des Werthes einzelner Rubriken insbesondere, und in Rücksicht des allgemeinen Zinsenfusses in Betracht zu ziehen. §. 13.

12. C. Nicht der eingebildete, sondern nur der wahre Werth jeder Rubrik darf in Anschlag kommen; §. 14. und zwar

13. a) bei Gegenständen der Bequemlichkeit nach der Nothwendigkeit, Brauchbarkeit und Solidität derselben in einem mäßigen Anschlage; §. 15.

14. b) bei Gegenständen des Vergnügens nach der Allgemeinheit desselben, und in sofern sie nicht schädlich sind, jedoch in geringem Anschlage; §. 16.

15. c) bei Rubriken, die baare Einkünfte abwerfen, nach einem richtigen Rechnungsdurchschnitte, nach der Gewißheit der Einkünfte, und nach einem solchen Zinsenfusse, der um 1 pr. Cent die landesüblichen Zinsen übersteigt; §. 17. endlich

16. d) bei Rubriken, die durch Erzeugung und Verarbeitung der Produkte nützlich werden, nach Ausmittlung der jährlichen Produkte, Berechnung derselben im baaren Gelde, und Kapitalanschlag nach eben diesem Zinsenfusse. §. 18.

17. Im Zweifel (Collision) ist eine etwas niedrigere Schätzung der höheren vorzuziehen. §. 19.

18. Der Rechnungsdurchschnitt darf zwar nicht die Taxe selbst, allerdings aber den Maaßstab zur Taxe bestimmen, und daher nach vorläufiger Prüfung der bisherigen Wirthschaft, und der Ordentlichkeit der geführten Rechnungen, ein Hilfsmittel der Abschätzung seyn. §. 20.

19. Jede Rubrik eines Landgutes ist für sich allein zu schätzen. §. 21.

Nach diesen allgemeinen Grundsätzen schreiten wir zu den besondern Rubriken eines Landgutes.

Zweiter Abschnitt.

Von der Schätzung der einzelnen Rubriken eines Landgutes,

und zwar

I. von der Schätzung der Gebäude.

§. 24.

Um die Größe der Gebäude zu bestimmen, wird die Area gemessen, und die Anzahl, dann Größe der Zimmer, Gewölbe, Küchen, Keller, und aller übrigen Behältnisse genau beschrieben.

Die Okularinspekzion muß dergestalt geschehen, daß die Kunstverständigen Baumeister die Grundmauern, dann den Keller, sämmtliche Zimmer, Kammern und Gewölbe, und überhaupt jedes Behältniß und Winkel im ganzen Hause genau besichtigen, den Dachstuhl und das Dach untersuchen, und auf solche Art die Solidität und Brauchbarkeit des Gebäudes verläßlich erheben.

Bei Beurtheilung der Gebäude muß in Erwägung kommen a) der gewöhnliche Lokalpreiß der Baumaterialien, b) der mittlere Betrag des Arbeitslohnes, c) die Brauchbarkeit des Gebäudes auch zu andern als dem bestimmten Endzwecke, *) endlich d) die gewöhnlichen Reparaturkösten (Erhaltung der sarta tecta).

Wenn es sich dann um den Anschlag des Gebäudes im Gelde handelt; so muß vorzüglich der Endzweck des Gebäudes in Erwägung gezogen werden. Es kommen nemlich bei einem Landgute folgende Gebäude vor:

---

*) Z. B. in der Nähe einer großen Stadt kann ein Wirthschaftsgebäude, wenn es in der Oekonomie entbehrlich wäre, leicht zur Wohnung, zum Getreidbehältniße, und dgl. vermiethet werden.

A) die obrigkeitliche Wohnung,
B) Wirthschaftsgebäude,
C) zinsbare Gebäude, und
D) bloße Voluptuaria.

Von Fabriken und Manufakturgebäuden siehe den Schluß des 26ten §.

§. 25.

A. Das obrigkeitliche Wohngebäude (Schloß, Rittersitz) kann nicht nach der Summe der Bauköſten, nicht wie ein städtisches Gebäude, sondern nur nach seiner Brauchbarkeit taxirt werden. Folgende Sätze werden die Kunstverständigen wohl am sichersten leiten:

a) Der Schätzungswerth des Schlosses muß wirklich als Activum angenommen werden, weil Niemand seine Wohnung umsonst fordern kann, und dieß um so weniger, je fester, bequemer, und angenehmer sein Gebäude ist.

b) Bei der Taxirung des Schlosses muß nebst der Solidität, auch die Bequemlichkeit und Schönheit um so mehr in Anschlag kommen, als ein schönes Schloß die Konkurrenz der Käufer für das Gut selbst, und eben hiedurch einen höhern Kaufschilling bewirkt. Siehe §. 7.

c) Die Kunstverständigen werden den Werth des Schlosses am leichtesten anschlagen, wenn sie sich die Frage aufwerfen, um welchen Zins wohl solches vermiethet werden könnte? und da die Wohnungen auf dem Lande immer wohlfeiler als in Städten, und viel wohlfeiler als in Hauptstädten sind: so wird der Werth gewöhnlich gering, und nur dann höher ausfallen, wenn das Schloß ganz nahe an der Hauptstadt, oder in einem von Handelsleuten sehr bewohnten Orte, oder bei einem zahlreich besuchten Gesundbrunnen liegt, weil es in diesen Fällen wirklich beinahe wie ein städtisches Gebäude vermiethet werden kann.

d) Selten wird man den Zins eines im guten Stande befindlichen obrigkeitlichen Gebäudes unter 18 fl. oder über 240 fl. annehmen können, folglich wird der Werth desselben nicht wohl unter 300 fl., aber auch nicht leicht über 4000 fl. ausfallen.

Die Erhaltung des Schloßwärters (Mousquetiers) braucht nicht vom Werthe des Schlosses abgezogen zu werden, weil die Aufsicht auf den Zustand des Schlosses von den Beamten gar leicht bestritten wird, und die Beschäftigung des Schloßwärters mehr die häusliche Bedienung, und gewöhnlich die Verrichtung eines Amtsboten

betrift, folglich seine Unterhaltung als ein nothwendiges Passivum des Schloßes, nicht wohl angenommen werden kann.

Was den Abzug der Reparaturkösten betrift, so wird hievon im 29ten §. gehandelt werden.

§. 26.

B. Uiber die Wirthschaftsgebäude herrschen allgemein heut zu Tage zweierlei Meinungen: Einige schätzen sie alle, und nehmen sie ad activum, weil 1) nichts ungeschätzt bleiben darf, 2) der gute Stand der Wirthschaftsgebäude den Werth eines Landgutes wirklich erhöht, und Käufer anlockt, auch 3) sonst zwischen zwei Landgütern von gleichen Eigenschaften, deren Gebäude jedoch bei dem einen in sehr gutem, bei dem andern aber in sehr schlechtem Zustande wären, kein Unterschied in dem Schätzungswerthe wäre, und weil 4) das Kapital der Gebäude bei Schätzung der Felder und Wiesen stillschweigend ins Mitleiden gezogen, und dadurch der wahre Werth des Landgutes doch erzielt werden kann, ohne daß eine Rubrik ungeschätzt bliebe.

Allein so wichtig diese Gründe sind; so behaupten doch viele, und wohl die meisten Oe-

konomen, daß die Wirthschaftsgebäude in gar keinen Anschlag kommen dürfen, indem sie 1) keinen Nutzen abwerfen, sondern unmittelbar zum Feldbau dergestalt gehören, daß ohne ihnen der Nutzen des Feldbaues gar nicht erzielt werden kann. Vielmehr sind 2) die Gebäude eine wahre Last jedes Landgutes, indem die Erhaltung der sarta tecta ein namhaftes Kapital zur Bestreitung der jährlichen Ausgaben erfordert, daher denn 3) der Unterschied des Schätzungswerthes zweier Landgüter, deren Gebäude in verschiedenem, die übrigen Rubriken aber in gleichem Zustande sind, sich von selbst aus den verschiedenen Abzügen der Kapitalien zur Bedeckung der jährlichen Reparaturkösten ergeben wird. Endlich werde 4) eine Abschätzung dadurch unverläßlich, wenn der Werth einer Rubrik stillschweigend bei der Taxazion der andern Rubrik abgeschlagen wird.

Es streiten wirklich hier für beide Meinungen sehr wichtige Gründe; und obwohl die letztere Meinung gegründeter scheint, so dürfte doch folgender Unterschied wohl zu den richtigsten Weg leiten. Es theilen sich nemlich die Wirthschaftsgebäude nach ihrer Bestimmung in nothwendige und nützliche.

Zu den nothwendigen gehören jene, ohne welchen der Nutzen einer oder der andern

Landwirthschaftsrubrik gar nicht erzielt werden kann; als die Wohnungen der Beamten, Schaffer, Jäger, Heeger, Schaafmeister, und des Gesindes, die Ställe und Scheuer, das Bräuhaus, die Bier- und Milchkeller; dann der Schüttboden, in soferne er zur nothwendigen Verwahrung des Getreides in Körnern, nicht aber zur Spekulazion des Getreidhandels gehört, nicht minder der Fischhalter zur Erhaltung der zum Deputat bestimmten Fische.

Als nützliche Wirthschaftsgebäude aber sind jene anzusehen, die zur Erzielung des Nutzens der landwirthschaftlichen Rubriken nicht unumgänglich nothwendig, übrigens aber doch nützlich sind; als jener Schüttboden, in welchem das Getreide zum Behuf des Handels für mehrere Jahre verwahrt werden kann, ein Fischhalter, der dazu dient, um die Fische bis zur bessern Anwehr zu bewahren, ein Glas- und Treibhaus, ein Weinkeller zur Aufbewahrung des Weines durch mehrere Jahre, ein Gebäude mit einer Tritt- oder Ochsenmühle, oder aber mit einer Tröschmaschine, und dgl.

Was nun die nothwendigen Wirthschaftsgebäude betrift; so sollen meines Erachtens solche geschätzt, jedoch ihr Werth nicht ad activum einbezogen werden. Geschätzt sollen sie werden, weil der Werth derselben durch die bloße

Beschreibung zwar beiläufig angezeigt wird, durch den wirklichen Anschlag im Gelde aber mehr Bestimmtheit erhält, und dieser Werth eben auch, wie wir weiter unten sehen werden, das Verhältniß zum Anschlag der Reparaturkösten begründet. Ad activum darf jedoch dieser Werth darum nicht angenommen werden, weil sonst der Käufer dieser Gebäude ein Kapital zahlen müßte, daß nicht nur keine Zinsen trägt, sondern noch jährliche Auslagen erfordert, und weil diejenigen Rubriken, wegen deren solche Gebäude da sind, in ihrem reinen, wahren, durch keinen stillschweigenden Abschlag modifizirten Werthe in dem Schätzungswerthe ohnehin angeschlagen werden.

Nützliche Wirthschaftsgebäude hingegen sind nicht nur zu schätzen, sondern auch ad activum einzubeziehen, weil sie einen solchen Nutzen abwerfen, der in keiner Wirthschaftsrubrik in Anschlag genommen wird; z. B. der Drescherlohn wird zwar bei dem Feldbaue abgeschlagen; aber das dießfällige Ersparniß, welches durch eine Dreschermaschine, wenigstens in einigen Fällen; z. B. beim Klee und bei Erbsen an Arbeitslohn bewirkt wird, ist ein eigener Nutzen, der folglich auch in besondern Anschlag kommen muß. Eben dieß gilt von Schüttböden, die in soweit sie zum wöchentlichen Getreidaufhub, und

zur Verwahrung des Saamens und Deputatgetreides erforderlich sind, als ein nothwendiges, dann aber bloß als ein nützliches Wirthschaftsgebäude angesehen werden müssen, wenn sie die Körner der ein- oder wohl mehrjährigen Fechsung zu verwahren, oder aber andern Getreidhändlern zu diesem Endzwecke zu dienen vermögen, denn da hört der Schüttboden auf, zur Wirthschaft zu gehören, indem er vielmehr das Mittel zum Getreidhandel ist, und daher mit Rücksicht auf die Nähe des Absatzes und der Getreidzufuhr immer in seinem wahren Werthe angeschlagen werden muß. Die Bestimmung dieses Werthes läßt sich dann wohl auch auf die Frage reduziren: wie viel Zins würde ein Getreidhändler zahlen, wenn er diesen Schüttboden miethen müßte. Diesen Zins zu Kapital geschlagen, wovon das Kapital der Reparaturkösten abzuziehen ist, giebt den richtigsten Anschlag.

Eben diese Grundsätze treten bei Schätzung der Fabriken- und Manufakturgebäude ein, da solche als zur Erzeugung des ohnehin insbesondere zu schätzenden Fabriken- und Manufakturnutzens nothwendige Gebäude zu achten sind. So wenig daher der Schätzungswerth des Bräuhauses ad activum einbezogen wird: eben so wenig kann dieß bei einem Fabrikenhause der Fall seyn; es wäre dann, daß der Fabriken-

nutzen bei der Schätzung ganz hinfällig, das Fabrikengebäude aber auch zu andern Endzwecken nutzbar befunden würde.

§. 27.

C. Auch beim Anschlage der zinsbaren Gebäude, als obrigkeitlicher Chaluppen, Schmiedten, Mühlen, Juden- und anderer Zinshäuser, sind die Meinungen getheilt; einige schlagen bloß den Zins zu Kapital, andere hingegen nehmen bloß den innern Werth des Gebäudes an; beide Meinungen haben ihre guten Gründe, und lassen sich allerdings vereinbaren.

Nemlich, an und für sich muß jedes Gebäude als Gebäude zur Wissenschaft desjenigen, der die Schätzungsurkunde einsieht, geschätzt werden, um hiernach den Werth des Gebäudes für sich zu entnehmen; aber als Activum bloß diesen Werth anzunehmen, wäre unbillig, weil oft mit derlei Zinsgebäuden eine Art Schutzgeld oder Gerechtigkeit verbunden ist. Der Jude, der in einer Chaluppe wohnt, die 200 fl. werth ist, muß gewiß 40 fl. jährlich zahlen, und verzinset somit a 6 pr. Cent ein Kapital von 666 fl. 40 kr.; der Gastwirth zahlt gewöhnlich mehr Zins von dem obrigkeitlichen Einkehrwirthshause,

als der Zins von dem Kapitale des Werthes beträgt. Wenn man daher den jährlichen Zins zu Kapital schlägt, hievon das zur Bedeckung der Reparaturkösten, welche vorzüglich bei Mühlen in Betracht kommen, *) erforderliche Kapital abzieht, und den Rest ad activum anschlägt; so wird das Gebäude nach seinem mit der Benützungsart verhältnißmäßigen Anschlage geschätzt seyn. Doch darf hier eine zeitweilige, wohl gar zufällige Benützungsart in keine Betrachtung gezogen werden; ex his enim, quæ forte uno aliquo casu accidere possunt, jura non constituuntur. *Leg. 4. Digest. de leg. Sctis et longa consu.*

§. 28.

D. Daß auch voluptuarische Gebäude, wenn sie zum Vergnügen, oder zur Bequemlichkeit dienen, und nicht bloße Spielwerke, oder mehr schädlich als nützlich sind, in

*) Die von Zeit zu Zeit nöthige Reparatur der Wehre bei Mühlen an Flüssen und großen Bächen, muß hier besonders berücksichtiget und dießfalls der Betrag der bisherigen Auslagen nach einer 10 = wo möglich 20jährigen Rechnung ausgemittelt werden.

einen billigen Anschlag kommen müssen, folgt aus jenem, was über den Endzweck der Dinge bei einem Landgute bereits im 7. §. gesagt, und mit Gründen unterstützt wurde. Bei derlei Gebäuden kommen überdieß die Materialien in Betracht, welche gewöhnlich nach Abzug der Einreissungsköſten immer entweder zum Gebrauche, oder zum Verkaufe einen reinen Nutzen darbieten. Nach welchem Maaßstabe hier die Schätzung geschehen, und ad activum angeschlagen werden müsse, ist aus dem Inhalte des 16. §. zu entnehmen, worauf sich hier zur Vermeidung der Wiederholung bezogen wird.

§. 29.

Wer den Werth einer Sache bestimmen will, der muß ihren Vortheil und ihren Nachtheil gegen einander abwägen. Wenn daher der Nutzen, die Bequemlichkeit, oder das Vergnügen als Endzweck eines Gebäudes bei dessen Schätzung in genaue Erwägung gezogen werden müssen: so muß dieß auch mit den Reparaturköſten (gewöhnlich Erhaltung der sarta tecta genannt) als nothwendiger Folge der vorhandenen Gebäude geschehen. Dabei tritt nun einerseits der bisherige Rechnungsdurchschnitt, anderseits der Befund der Kunstverständigen ein.

Der Rechnungsdurchschnitt darf zwar nicht ohne weiters den Betrag der jährlichen Reparaturen bestimmen; denn die vorigen Reparaturen dürften zu hoch oder zu gering gewesen, oft für die Zukunft gar nicht anwendbar seyn, und sind höchstens nur Beweis der vergangenen, nicht aber der Nothwendigkeit der künftigen dießfälligen Auslagen. Dahingegen muß der Rechnungsdurchschnitt anzeigen, welche Gattungen von Reparaturen gewöhnlich vorkommen. Wasser und Winde sind Feinde der Gebäude; der Rechnungsdurchschnitt wird demnach den Aufschluß geben, ob diese Elemente den Gebäuden des zu schätzenden Landgutes, öfters, und gleichsam periodisch Schaden zufügen; jedoch dürfen Feuersbrünste, Hagel, Feindesverheerungen, und andere außerordentliche Unfälle hier nicht in Anschlag kommen. Siehe §. 12.

Der Befund der Kunstverständigen soll beim Anschlage der Reparaturkösten nach zweien Gesichtspunkten gerichtet seyn; nemlich erstens nach der Solidität des Gebäudes, und zweitens nach der Höhe der Baumaterialien, und des Arbeitslohnes. Gewöhnlich wird hiernach ein halbes, ein ganzes, oder mehrere pr. Cent des Gebäuanschlages als jährliches Bedürfniß der sarta tecta angenommen, und zu Kapital angeschlagen; z. B. bei einem im besten

Baustande befindlichen Schlosse pr. 4000 fl. mö=gen ein halbes pr. Cent, d. i. 20 fl. angenom=men, solches zu Kapital angeschlagen, und so=mit von obigen 4000 fl. der Kapitalsbetrag der Reparaturkösten pr. 333 fl. 20 kr. abgezogen werden, somit ergiebt sich der reine Werth des Schlosses mit 3666 fl. 40 kr. Es leichtet übri=gens von selbst ein, daß bei den nothwendigen Wirthschaftsgebäuden jederzeit und auch bei an=dern Gebäuden dann, wenn sie in sehr schlechtem Zustande sind, die Reparaturkösten, und bei ganz schlechten nothwendigen Gebäuden die Wie=derherstellung derselben ein beträchtliches Passiv=kapital erzeugen, welches jederzeit in Abschlag kommen muß.

Nun frägt es sich aber: wo muß der Ab=zug dieser Reparaturkösten geschehen, gleich bei jedem Gebäude, oder aber am Ende der Abschä=tzungsurkunde?

Bei manchen Schätzungen wird das pr. Cent der Reparaturkösten rücksichtlich aller Ge=bäude am Ende zu Kapital geschlagen, und die=ses ganze Abschlagskapital von dem Schätzungs=werthe des ganzen Gutes abgezogen; z. B. sämmtliche Gebäude sind abgeschätzt um 6000 fl. hievon werden 2 pr. Cent, somit 120 fl. als jährliche Reparaturkösten angenommen, zu Ka=

pital mit 2000 fl. geschlagen, und am Ende der Schätzungsurkunde unter jene Abzugsposten gesetzt, welche von der ganzen Abschätzungssumme abzuziehen sind. Allein diese Manipulazion scheint in mancher Hinsicht nicht die zweckmäßigste zu seyn.

Denn 1tens, ist schon die Bestimmung eines mittlern pr. Cent für alle Gebäude eines Landgutes überhaupt ein unverläßliches Unternehmen, weil der Zustand der verschiedenartigen Gebäude auf jedem Landgute verschieden ist. 2tens, die Schätzungsurkunde gewinnt viel Vorzug, wenn jede Rubrik für sich in ihrem wahren Werthe erscheint. Wenn nun das Gebäude bloß in seinem Aktivwerthe angesetzt ist, und die sarta tecta am Ende überhaupt untereinander geworfen sind, so weiß ich von keinem Gebäude den eigentlichen wahren Werth. Eben so verhält es sich 3tens, mit den nothwendigen Wirthschaftsgebäuden, die zwar geschätzt, jedoch nicht ad activum geschlagen werden, bei denen also das Kapital zur Bedeckung der sarta tecta als eigentliches passivum in Anschlag kömmt. Es ist gewiß, daß hier eine genaue Absönderung der verschiedenen Reparaturbedürfnissen jedermann, der die Schätzungsurkunde einsieht, den Zustand sämmtlicher Gebäude des geschätzten Landgutes ordentlich und zweckmäßig darstellen wird. Die-

sen Endzweck zu erreichen, wird folgende Art die Reparaturkösten abzuschlagen, wohl die dienlichste seyn:

a) Bei der obrigkeitlichen Wohnung wird sogleich von dem Aktivwerthe derselben das Kapital zur Bedeckung der Reparaturkösten abgezogen: sollte dieses, oder aber im Abgange einer obrigkeitlichen Wohnung das Kapital zur Herstellung derselben *) den Aktivstand übersteigen:

*) Wenn man bei der Schätzung eines Landgutes sich überzeugt, daß die Herstellung einer obrigkeitlichen Wohnung unumgängliches Bedürfniß ist: so müssen bei dem Anschlage des dießfälligen Kapitals folgende Vorschriften beobachtet werden:

1tens. Die Herstellung eines solchen Gebäudes kann nur in soferne in Anschlag kommen, als die Nothwendigkeit desselben außer Zweifel ist.

2tens. Die dießfälligen Baukösten sind von den Bauverständigen, mit Rücksicht auf den Lokalpreis der Baumaterialien, und auf die Höhe des Arbeitlohnes, genau zu berechnen, und dabei zu bemerken, ob nicht etwan auf diesem Gute ein Uiberfluß an Naturalrobotern (Unterthanen, die ihre Frohndienste nicht im Gelde reluirt haben) ist, und dadurch Arbeitslohn ohne Nachtheil der Landwirthschaft,

so müßte solches passivum am Ende von dem ganzen Schätzungswerthe abgezogen werden, weil wenigstens einige Wohnung für die Obrigkeit unumgänglich nöthig ist.

b) Die Reparaturkösten der nothwendigen Wirthschaftsgebäude müssen bei jenen Rubriken abgeschlagen werden, bei denen diese Gebäude nothwendig sind, z. B. die Erhaltung des Bräuhauses und Bierkellers bei dem Biernutzen, die Reparaturkösten für die Jäger- und Heegerwohnungen bei der Waldrubrik, u. s. f.

c) Bei nützlichen Wirthschafts- und bei den Zinsgebäuden können die sarta tecta ohnehin sehr leicht von dem Aktivwerthe jedes Gebäudes selbst gleich abgezogen werden; eben dieses gilt

d) von Voluptuargebäuden; wenn jedoch die Nothwendigkeit der Einreissung derselben ein-

---

bei Herstellung eines derlei Gebäudes erspart werden kann. Wenn nun das dießfällige Kapital zur Herstellung eines derlei Wohngebäudes, z. B. 2000 fl. betrüge; so ist dann

3tens, der Werth desselben, wenn es hergestellet seyn wird, nach den Grundsätzen des 25. §. z. B. mit 800 fl. abzuziehen, so erübrigt als ein eigentliches Abzugskapital der Betrag von 1200 fl.

tritt; so müßten die Einreissungskösten von dem Werthe der Baumaterialien abgezogen werden; und im Falle diese Unkösten mehr, als den Werth der Baumaterialien betrügen, so ergiebt sich hieraus ein Passivum, das unter den Abzugsposten am Ende der Schätzung zu erscheinen hat.

II. Von der Schätzung der Felder, und von den nöthigen Maaßregeln, damit alle der Obrigkeit gehörige Gründe in die Schätzung einbezogen werden.

§. 30.

Unstreitig ist im Ganzen genommen der Feldbau der wichtigste Artikel der Landwirthschaft, von welchem der Werth eines Landgutes vorzüglich abhängt. Wenn daher bei der gerichtlichen Schätzung jeder Rubrik Genauigkeit erforderlich ist; so ist dieß bei den Feldern um so mehr der Fall, da auch eine geringe Abweichung vom wahren Werthe derselben in der Summe des ganzen Schätzungswerthes einen sehr großen Unterschied machen muß, weil bei jedem Landgute mehrere Hundert, auch oft mehrere tausend Joch

Felder vorkommen. Diesemnach muß die Sorgfalt des Schätzungskommissärs dahin gerichtet seyn, daß

a) jedes der Obrigkeit gehörige Feld in die Schätzung einbezogen,

b) genau besichtigt, und nach seinen Eigenschaften klassifizirt, endlich

c) nach seiner innern Kraft der Körnerertrågniß taxirt werde.

§. 31.

A. Zur Versicherung, daß jedes obrigkeitliche Feld in die Schätzung einbezogen werde, ist erforderlich

1tens, die Steuerregulirungsbögen sich vorlegen zu lassen. Diese enthalten die topographische Zahl, die Benennung und den Flächeninhalt eines jeden Feldes, und weisen zugleich aus, ob das feldobrigkeitlich, oder unterthänig sey. Es gewähren demnach die Steuerregulirungsbögen in den östreichischen Staaten schon den großen Vortheil, daß in Rücksicht der Größe der Felder keine besondere Ausmessung derselben, so wie in andern Ländern bei der gerichtlichen Schätzung erforderlich ist; aber der Gebrauch dieser Bögen darf sich auch nicht weiter erstrecken, als auf die Beschreibung, den Flächeninhalt, und

die obrigkeitliche oder unterthänige Eigenschaft der Felder; denn die Klassen, welche bei der Steuerregulirung angenommen wurden, dürfen bei der gerichtlichen Schätzung nicht platterdings beibehalten werden, weil diese Klassen lediglich nach der Fassion des Grundbesitzers, und höchstens nach einer politischen Kontrolle bestimmt wurden, ein gerichtlicher Akt aber Uiberzeugung und Beweiskraft beabsichtiget, daher die Klassifizirung eines jeden Feldes auf Lokaluntersuchung desselben, und auf einstimmige Erkenntniß der zur Schätzung zugezogenen beeidigten Kunstverständigen gegründet seyn muß.

2tens. Man darf aber nicht ohne weiters bei den Steuerregulirungsbögen der Dominikalfelder stehen bleiben, sondern es ist erforderlich auch zu erforschen, einerseits: welche unterthänige Felder der Obrigkeit gehören, und anderseits: welche Dominikalfelder durch Verkauf an Unterthanen oder andere Grundbesitzer gelangt sind.

Zu diesem Ende sind die Steuerregulirungsbögen über die Rustikalgründe, die Aussaat und Düngungsregister, oder Manualien, nöthigen Falls auch die betreffenden Kontrakte einzusehen, auch ist überhaupt das Wirthschaftsamt um die wahrhafte Angabe dieser Umstände von Kommissionswegen zu befragen, und zur mehreren Vor=

sicht ein Richter oder Geschworner aus der mit den obrigkeitlichen Gründen gränzenden unterthänigen Gemeinde bei Begehung der Felder zuzuziehen, um dießfalls jedem Betruge, oder unvorsätzlichem Verstosse um so mehr vorzubeugen, als der Umstand ausgelassener oder unrichtig einbezogener Gründe, die Grundlage zu Mißhelligkeiten, Rechtsstritten, und wohl gar zu Nullitätsprozessen geben kann. *)

3tens. Da aber seit jener der Steuerregulirung vorgegangenen Ausmessung der Gründe bereits zehn und mehrere Jahre verflossen sind, so haben sich an der Benützung der Grundstücke verschiedene Veränderungen ergeben. Ausgehauene Wälder, vernachläßigte Hutweiden sind aufgerissen, dahingegen manche Felder wieder zu Wiesen, zu Hopfen- und andern Gärten verwendet, und dadurch in einer wie in der andern Rubrik eine Veränderung bewirket worden. Auch auf diese ist daher bei einer Schätzung der nöthige Bedacht zu nehmen, und jedes Grundstück

*) Am besten ist es, betagte, und vorzüglich solche Unterthanen beizuziehen, die bei dem zur Ausmessung und Fatirung der Gründe durch das Patent vom 20. April 1785. verordneten Gemeindausschuße gewesen sind.

als das, was es ist, jedoch mit kurzer Bemerkung seiner vorigen Eigenschaft, aufzuführen.

Sollte aber nur ein Theil eines unter besonderer Benennung und Maaß vorkommenden Grundstückes in veränderter Eigenschaft erscheinen: so sind diese Theile ordentlich zu messen. Es versteht sich von selbst, daß, wenn es sich dießfalls um eine große, oder aber um eine solche Strecke Landes handelt, deren Messung mehrere geometrische Kenntnisse erfordert, die Ausmaaß durch beeidigte Landmesser geschehen müsse; dieß wäre z. B. der Fall, wenn von einer unebenen Waldstrecke pr. 100 Joch der größte Theil zum Feldbau beurbaret wäre.

Dahingegen kommen hier nicht zeitweilige Veränderungen in Betracht; so werden zuweilen Hutweiden einige Zeit als Felder angebaut, und dann wieder als Hutweiden gebraucht; oder es geschicht auch, daß nach gefälltem Holze die öde Waldstrecke aufgerissen, und auf solcher Getreid, jedoch sogleich oder bald darauf wieder junger Wald angebaut wird; in beiden Fällen können also weder die Hutweide, noch der Wald als Felder angesetzt, vielweniger aber als solche taxirt werden.

4tens. So wenig obrigkeitliche Gründe, die an Unterthanen, oder andere Personen verpachtet sind, außer der Schätzung bleiben dür-

fen, eben so wenig dürfen unterthänige Gründe, die vertragsweise zwar in obrigkeitlichem Genusse, übrigens aber unterthäniges Eigenthum sind, in die Schätzung einbezogen werden; auch in dieser Rücksicht tritt demnach die Nothwendigkeit ein, bei der Schätzung der Felder mit Genauigkeit und Vorsicht fürzugehen.

Anmerkung. Dieß sind die nothwendigen Vorsichten, welche zu dem Ende beobachtet werden müssen, damit jedes der Obrigkeit gehörige Feld in die Schätzung einbezogen werde. Da aber eben so die Wiesen, Gärten, Hutweiden, Teiche, und Wälder, wie die Felder Grundstücke sind; so sieht man von selbst ein, daß diese in Rücksicht der Felder angeführte Regeln, bei jeder Art der liegenden Gründe anzuwenden sind; daher diese Regeln bei den weiter unten folgenden Rubriken der Wiesen, Gärten, Hutweiden, Teiche, und Wälder zu wiederholen überflüßig wäre.

§. 32.

B. Es wurde im 30. §. gesagt: daß jedes in die Schätzung einbezogene Feld genau be-

sichtiget, und nach seinen Eigenschaften klassifizirt werden müsse; solches erfordert nemlich der im 8. §. erörterte Grundsatz: daß das innere Vermögen einer Sache ihrem Endzwecke zu entsprechen, durch genaue Beaugenscheinigung, Einsicht des bisherigen Erträgnisses und Prüfung desselben erhoben werden müsse. Hier handelt es sich also um die praktische Anwendung dieses Grundsatzes auf die Besichtigung und Klassifizirung der Felder.

Die Besichtigung derselben geschieht am zweckmäßigsten folgendermassen:

a) Die Kommission muß sich auf jedes Feld insbesondere begeben, und dasselbe von allen Seiten wie auch in der Mitte besehen; denn es ist gewiß, daß äußerst selten ein größeres Feld durchgängig von gleicher Qualität ist. *)

b) Es ist nicht bloß die Oberfläche der Erde zu betrachten, sondern auch auf die Tiefe und Eigenschaft des Grundes zu sehen, weil

*) Gewöhnlich ist der untere Theil eines Feldes besser, weil sich die Düngungs- und andere Nahrungssäfte abwärts leiten.

solcher auf die Fruchtbarkeit den größten Einfluß hat. *)

c) Ferners kömmt die Lage des Feldes zu betrachten, ob nemlich solches Uiberschwemmungen, Wasserrissen, oder aber durch Vertiefungen dem Auswintern preisgegeben, wie auch, ob es von dem Maierhofe sehr entfernt sey, wodurch dessen Beurbarung viel kostbarer wird; dann, ob sich auf demselben nicht Brandflecke, Rostgallen, oder Steinhaufen befinden, und ob nicht die Nähe eines Berges oder Waldes durch den Schatten einen schädlichen Einfluß auf das Feld habe.

Endlich ist noch

d) zu untersuchen, ob die allenfalls schlechte Beschaffenheit des Feldes nicht mehr in der Vernachläßigung, als in dem Boden selbst beruhe; und ob die Verbesserung des Feldes leicht, oder schwer möglich sey. Denn wenn gleich die Industrie durchaus nicht in Anschlag kommen darf; so ist es doch sicher, daß ein schlechtes

*) Es dürfte daher ganz zweckmäßig seyn, wenn der nach dem 31. §. ad 2dum) zuzuziehende Richter oder Geschworene mit einer Erdhacke versehen ist, um wo nöthig die Erde aufzuhauen, welches man Probe nehmen heißt.

Feld, dessen Verbesserung sehr schwer, oder sehr kostspielig wäre, geringer taxirt werden müsse, als wenn zu dessen Verbesserung die Natur sich selbst darbietet, und nur einer geringen Hilfe bedarf.

Wenn nun das Feld auf solche Art nach seiner Beschaffenheit und Lage genau besichtiget ist, so wird die Klassifizirung wenig Schwierigkeiten unterworfen seyn. Es ist in der Landwirtschaft allgemein üblich, drei Klassen der Felder anzunehmen, nemlich gute, mittelmäßige, und schlechte.

Guter Boden (Felder der ersten Klasse, starker Boden) wird jener genannt, der vorzüglich schönen Weitzen und große Gerste trägt; zu einem solchen Felde ist erforderlich, daß es aus einer glücklichen Mischung von Thon und Sand (den zwei Haupterdarten) bestehe, in einem guten Düngungsstande sich befinde, und auch sonst in einer guten Lage sey. Mittelboden (Feld der zweiten Klasse) erzeugt mittelmäßigen Weitzen, gutes Korn, und kleine Gersten. Dieser Boden ist dann vorhanden, wenn weder die Kennzeichen des guten, noch jene des ganz schlechten Bodens vorhanden sind; daher ein verwahrloster guter Boden, und ein sehr wohl kultivirter schlechter Boden ebenfalls in die zweite Klasse kommen können. Der schlechte Boden ist

zum Weitzenbau ganz unfähig, bringt mittelmäßiges Korn hervor, und wird meistens zum Anbau des Habers (Hafers) verwendet. Er enthält gewöhnlich entweder zu viel Thon, oder zu viel Sand, daher er entweder die Pflanzen durch seine Schwere und Zähigkeit im Wachsthume hindert, oder wegen zu vieler Lockerheit die Nahrungstheile für das Getreide aufzuhalten nicht vermag; auch ein sonst mittelmäßiger Boden, der durch Vernachläßigung seiner Nahrungskräfte beraubt ist, muß in diese dritte Klasse gesetzt werden.

Es leuchtet übrigens von selbst ein, daß diese Klassen unter sich verschieden seyn müssen; denn was guter Boden im Gebürge ist, wird im flachen Lande nur für Mittelboden gelten können; ja oft auf dem nemlichen Gute, und oft selbst auf dem nemlichen Hofe zeigt sich eine Verschiedenheit in den Feldern einer und eben derselben Klasse; hieraus folgt nun, daß kein allgemeiner Preis für die Felder einer Klasse im Allgemeinen sich angeben lasse, sondern vielmehr die Güte einer jeden Klasse aus dem Geldanschlage entnommen werden müsse. Dieß führt uns zu dem 3ten Satze des 30ten §. nemlich:

§. 33.

C. Jedes Feld muß nach seiner innern Kraft des Körnerertrágnisses taxirt werden. Diese aus den vorangeschickten allgemeinen Grundsätzen entspringende Regel enthält zwei Geschäfte, nemlich: die Ausmittlung des Körnerertrágnisses, und dann die Taxazion.

Beiläufig läßt sich das Körnerertrágniß aus der vorgegangenen Besichtigung und Klassifizirung des Feldes bestimmen. Denn aus solcher wird schon erkennbar, welche Getreidarten dieser oder jener Boden erzeugen könne, und mit welchem Erfolge; aber wenn die Kunstverständigen nicht lange und nahe Nachbarn der zu taxirenden Felder sind, und daher praktisch überzeugt sind, wie viel Körner jede Klasse der Felder abwerfe, werden sie doch sehr gut thun, wenn sie nach einem wenigstens neunjährigen Rechnungsdurchschnitte das Körnerertrágniß bei jedem Maierhofe ausmitteln, und solches mit der Zweckmässigkeit der bisherigen Bewirthschaftung, dann mit der Qualität der Felder zur mehreren Verläßlichkeit vergleichen.

Wenn es sich dann um die Taxazion des Feldes handelt, ist es nothwendig 1) den mittleren Marktpreis der Getreidarten zu wissen,

und hiernach die Körner zu Geld anzuschlagen, hievon 2) die Bewirthschaftungskösten ab = und 3) den Uiberrest zu Kapital anzuschlagen; dieses ist dann der reine Werth der Felder.

Aber so richtig dieß auch alles in der Theorie ist; so erfordert doch die Praxis einen allgemeineren Fürgang, da die Berechnung bei einem jedem Felde, selbst auch bei jeder Klasse der Felder zu weitschichtig wäre. Es dürfte daher folgende Manipulazion bei der Schätzung der Felder die leichteste, dabei aber auch mit den vorausgeschickten Grundsätzen übereinstimmend seyn.

§. 34.

Praktischer Fürgang bei Taxazion der Felder.

1tens. Soll a) die Lage der Felder überhaupt, b) das Verhältniß des Feldbaues mit den andern auf denselben Bezug habenden Rubriken des abzuschätzenden Landgutes, als vorzüglich Wiesen, Hutweiden, und Vieh, ferners c) die gewöhnliche Anwehr des Getreides überhaupt, und der Getreidarten insbesondere, dann d) die bisherige Bewirthschaftung in Erwägung gezogen werden. Dieß geschieht: ad a) durch oberflächige Besichtigung des Landgutes, wenn

die Kunstverständigen es noch nicht beiläufig kennen sollten; ad b) durch Erkundigung um die Größe der vorhandenen übrigen Ertrâgnißrubriken mittelst Einsicht der Steuerregulirungsbögen, Viehtabellen, u. dgl.; ad c) durch Kenntnißnehmung von dem gewöhnlichen Getreidabsatze, und ad d) von der bisherigen Wirthschaft, ob solche nemlich verpachtet, administrirt, oder in eigener Verwaltung, und zwar von was für Personen verwaltet war; auch wird dießfalls der Viehstand, und mancher andere kleine Nebenumstand einem Wirthschaftsverständigen bald hinreichenden Aufschluß geben.

2tens. Weil es an und für sich unverläßlich, und nur langen und nahen Nachbarn möglich ist, das Körnererträgniß der Felder zu bestimmen; so müssen die Kunstverständigen das bisherige Körnererträgniß durch einen wenigstens neunjährigen Rechnungsdurchschnitt *) zu erfahren trachten. Sie addiren nemlich die durch diese

*) Da bei guten Wirthschaften gewöhnlich das Düngen in drei Jahren alle Felder durchgehet; so ist es am sichersten den Rechnungsdurchschnitt nach einer solchen Anzahl der Jahre zu nehmen, welche mit 3 multiplizirt

Jahre nach dem Abdrusche aufgehobenen Körner aus der Kastenamtsrechnung, und dividiren die Summe mit 9, oder jener Zahl der Jahre, von welchen die Fechsung in die Addizion kam. In soferne jedoch aus abgefischten Teichen Körner gewonnen wurden, so müssen solche hier abgeschlagen werden, weil sie ein Erträgniß der Teiche, und nicht der Felder sind.

3tens. Von diesem Körnererträgnisse müssen die Bewirthschaftungsköstẽ abgezogen werden. Gewöhnlich rechnet man zwar hierauf zwei Körner, nemlich: wenn z. B. ein Feld, das 6 Körner giebt, d. h. wenn man da, wo 1 Metzen gesäet wird, 6 Metzen ärndtet: so wird 1 Körnel auf Saamen, und eines auf die übrigen Auslagen abgerechnet; so bleiben 4 Körner reiner Körnerertrag. Allein dieser Kalkul ist zu allgemein, als daß er bei der individuellen gerichtlichen Schätzung eines jeden Landgutes anwendbar seyn könnte, es müssen vielmehr die Bewirthschaftungsköstẽ bloß nach Ausweis der Rechnungen, und wo deren keine sind, nach der Angabe der Kunstverständigen, denen es wohl

---

einen reinen Quotienten, d. i. keinen Uiberrest beim Dividendus giebt; z. B. 9. 12. 15. u. s. f.

nicht schwer seyn kann, die zum Feldbaue nöthigen Auslagen anzugeben, angesetzt, und abgezogen werden; und zwar: von dem ausgemittelten Körnererträgnisse sind förderist die Ausgaben an Körnern für ein Jahr abzuziehen; z. B. es würden nach einem neunjährigen Rechnungsdurchschnitte erdroschen und ausgeröhrt 1000 N. Oest. Metzen vorderes Korn, so muß abgezogen werden

a) der Saamen für 1 Jahr z. B. 200 N. Oe. M.

b) das gesammte Deputat an jeder Getreidart, für den Kastner, Wirthschaftsbereiter, und andere bloß des Feldbaues wegen vorhandenen Beamte, dann für das Maierhofgesinde, Roß- Rind- und Schaafvieh *) z. B. = = 50 — —

Summe der abzuziehenden Körner = = 250

Verbleibt an Körnern zum Verkauf = 750

---

*) Die Naturaldeputaten für die übrigen Wirthschaftsbeamten müssen bei den betreffenden

Auf gleiche Art ist mit jeder andern Getreidart zu verfahren.

4tens. Dieses reine Körnererträgniß ist nach den im Herbste gewöhnlichen mittlern Verkaufspreisen zu Geld anzuschlagen; dieser mittlere Verkaufspreis aber wird aus den Marktzetteln, noch besser aber aus den Verkaufsbücheln oder Registern mehrerer Jahre entnommen, wobei der Preis im Orte des Getreides angenommen, folglich bei Annahme des Marktpreises des nächsten Getreidmarktes der Lohn der Zufuhr abgeschlagen werden muß; *) z. B. nimmt

---

Erträgnißrubriken abgeschlagen werden. Die Passirung für das Borsten- und Geflügelvieh kömmt gar nicht in Anschlag, weil diese Nutzung willkührlich ist, und als Spekulazion der besseren Benützung des Getreides anzusehen ist. Die Passirung für den Bräuer und das Bräuhaus wird ohnehin bei der Rubrik des Bräunutzens ins Mitleiden gezogen. Uibrigens kömmt die Dreschermaaß (der Naturallohn der Drescher) nicht in Abzug, weil nur die nach dem Abdrusche aufgehobenen Körner, von denen die Dreschermaaß ohnehin schon abgezogen ist, summirt werden.

*) Hier wird sich manchen die Frage aufwerfen: Warum bei einem derlei Rechnungsdurschnitte

man obige 750 N. Oest. Metzen Korn, im Mittelpreise pr. 2 fl. an; so ergiebt sich der reine Werth des jährlichen zum Verkauf erübrigenden Kornes mit 1500 fl. Hievon müssen aber

5tens, die baaren Wirthschaftsauslagen, die Unkösten der Erhaltung der wegen des Feldbaues vorhandenen Beamten, des Maierhofgesindes, und des ad fundum instructum gehörigen Viehes, dann der Arbeitlohn abgezogen werden; und zwar: die baaren Auslagen aus den im 10. §. angezeigten ganz einfachen Ur-

---

das Getreid nicht nach jenen Preisen berechnet werden soll, nach welchen es wirklich verkauft wird, sondern geradezu nach den Herbstpreisen? Die Ursache liegt darinn, weil das Getreid als bloßes Produkt der Landwirthschaft nur bis zu jenem Zeitpunkt zu betrachten ist, wenn es ausgedroschen auf den Schüttboden kömmt; dann aber mag es von guten und vermöglichen Landwirthen bis zur höhern Anwehr ein halbes, ein ganzes Jahr, auch einige Jahre verwahrt werden, so ist dieses Aufbewahren eine willkührliche Spekulazion, und der höhere Verkaufspreis enthält dann, oder soll wenigstens in sich enthalten a) den Preis zur Zeit des Erdreschens, b) die Zin-

sachen; die Unkösten der Erhaltung der wegen des Feldbaues vorhandenen Beamten, des Maierhofgesindes, und des ad fundum instructum gehörigen Viehes, weil solches bloß zum Nutzen, und als wahre Nothwendigkeit des Feldbaues erhalten werden muß; der Arbeitlohn aber darum, weil wenn solcher gleich aus der Robot, (durch Frohndienste) bestritten werden sollte, doch zu Geld angeschlagen werden muß, anerwogen der Werth der Frohndienste für sich eben auch als Kapital besonders angeschlagen wird. In Rücksicht der durch eigenes Vieh bestrittenen Arbeit aber, wird ohnehin die Unterhaltung der

---

sen, welche der Kaufschilling mittlerweile abgeworfen hätte, wenn das Getreid gleich wäre versilbert worden; c) die Bedeckung der Unkösten für das von Zeit zu Zeit nöthige Stürzen des Getreides, und für die Erhaltung eines großen Schüttbodens; d) den Ersatz der Kastenschwendung, und e) den Gewinn für die Gefahr, indem manchmal die Preise wieder fallen, auch Unglücksfälle, z. B. Würmer, Feuer, Diebstähle, u. dgl. das verwahrte Getreid vermindern können. Hieraus ist also ersichtlich, daß bei einer gerichtlichen Abschätzung nur die Getreidpreise des Herbstes in Anschlag kommen dürfen.

Knechte und des Viehes in Anschlag gebracht. Die dießfälligen Abzugsposten, welche ganz natürlich von der Summe des Erträgnisses sämmtlicher Getreidarten abzuziehen kommen, sind demnach folgende:

a) Die Unterhaltung des Kastners, Wirthschaftsbereiters, Kastenamtsschreibers, und sonstigen wegen des Feldbaues vorhandenen Beamten. *)

b) Die ganze Unterhaltung des Maierhofsgesindes.

c) Die Unterhaltung des ad fundum instructum gehörigen Roß- Rind- und Schaafviehes. **)

---

*) Die Getreiddeputate kommen hier nicht in Betracht, weil solche bereits bei dem Getreide in Körnern abgezogen wurden.

**) Hier frägt es sich: Wie viel Vieh gehört ad fundum instructum? Allgemeine Regel läßt sich hier keine angeben, sondern es müssen dießfalls die Kunstverständigen nach der Menge und Entlegenheit der Felder, nach Beschaffenheit des Bodens, und nach der Menge des Wieswachses, das Erforderniß des Viehes zur Beurbarung und zur Düngung ermessen. Gewöhnlich werden bei der Schätzung eines Landgutes die Unterhaltungskösten des wirk-

Dabei ist zu bemerken: daß das Stroh bei der Berechnung des Feldbaunutzens nicht ad activum genommen wird, weil solches bloß als Futter und Streu für das Vieh anzusehen ist; dagegen muß die Viehhüttung, Treber und das Heu für das Vieh in jenem Werthe abgezogen werden, als es bei den Wiesen angeschlagen wird. Siehe weiter unten §. 36.

d) Aller Lohn für jene Arbeiten, die nicht durch eigene Knechte und Bezüge geleistet werden. Hier muß Rücksicht genommen werden: auf das Ausführen des Düngers, Ackern und Eggen, Säen, Klopfen der Knollen, Ausräumung der Steine, (wo solches nöthig ist) Serben des Weitzens, Schneiden und Einführen des Getreides.

---

lich vorhandenen Roß- Rind- und Schaafviehes in Anschlag genommen; wenn jedoch überflüßiges Vieh, z. B. zur Mastung, eine Stütterei, oder zur sonstigen Spekulazion, vorhanden wäre, oder aber ein Abgang des nöthigsten Viehes sich äußerte: so müßten in beiden Fällen nur die zur Unterhaltung des nach dem Befunde der Kunstverständigen nothwendigen Viehes erforderlichen Auslagen berechnet werden.

e) Endlich die Reparaturkösten der nothwendigen Wirthschaftsgebäude. Siehe §. 29. b)

6tens. Wenn nun das reine Körnerertrágniß von sámmtlichen Getreidarten im Gelde angeschlagen, und hievon die Summe der Bewirthschaftungskösten abgezogen, somit das reine Ertrágniß des Feldbaues ausgemittelt wurde; so ist solches mit der Anzahl der Felder zu dividiren, z. B. das reine Ertrágniß betrüge 6000 fl. und es befánden sich auf dem Gute 1000 Joch *) Felder; so ergiebt sich für ein Joch 6 fl. jährlicher Nutzen, folglich ist der mittlere Anschlag eines Joches Feld auf diesem Gute 100 fl. Auf solche Art ist das Medium zur Taxazion der Felder ausgemittelt, und wenn die Kunstverständigen nur beiláufige Notiz von der Art der bisherigen Wirthschaft auf dem zu schätzenden Landgute genommen haben; so werden sie nun

7tens, bei der Beaugenscheinigung der Felder den wahren innern Werth eines jeden Feldes leicht anzugeben wissen.

---

*) 1 Joch enthált 2 böhmische Strich oder 3 N. Oest. Metzen Aussaat; oder 1600 Quadratklaftern.

Die Kommission begiebt sich nun von Feld zu Feld, die Kunstverständigen untersuchen und bestimmen die Klassen eines jeden Feldes, nach der Erdart, Kultur und Beschaffenheit desselben, taxiren solches im Verhältnisse mit dem ausgemittelten mittlern Anschlage eines Joches Feld; die Kommission bemerkt sonach bei jedem Felde die Klasse und deren Taxe, multiplizirt dann die Anzahl der Joche mit dem Werthe der betreffenden Klasse, und addirt diese sämmtlichen Produkte; die hieraus entstehende Summe ist der Werth der Felder, welcher als Activum in der Schätzungsurkunde auszuwerfen ist.

§. 35.

Noch ist es nöthig hier der Trischfelder (Dreschfelder, Rottäcker, Trische) in Kürze zu erwähnen. Unter denselben werden solche Grundstücke verstanden, die alle 2, 3, oder 4 Jahre, auch noch seltner, als Aecker, außerdem aber als Hutweiden benützt werden; sie sind weniger als Felder der dritten Klasse, und mehr als Hutweiden werth, wornach im Verhältnisse ihrer Nutzbarkeit die Taxe solcher Felder leicht anzugeben seyn wird.

Hier ist jedoch die im 31. §. des Ausmessungspatentes für die k. k. Erbstaaten vom 20.

April 1785. enthaltene Vorsicht anzuempfehlen, daß genau zu untersuchen sey, ob das als Trischenfeld angezeigte Grundstück wirklich wegen übler Beschaffenheit des Bodens, oder aber nur wegen Nachlässigkeit, übler Gewohnheit, oder großer Anzahl der Felder als Trischfeld benützt werde; denn in den letzteren Fällen müßte es nach seiner Beschaffenheit als Feld oder Wiese in Anschlag kommen.

III. Von der Schätzung der Wiesen.

§. 36.

Die Wiesen haben den wichtigsten Einfluß auf den Nutzen der Felder; denn sie müssen das Vieh nähren, dessen Dünger die Nahrung der Felder ist. So wichtig dieser Artikel aber bei einem Landgute ist, so unwichtig ward er in den meisten Ländern bei der Abschätzung behandelt, weil man ihn ganz übergieng, und in der Viehrubrik versteckte. Das Uible dieses Vorganges ist bereits im 21. §. angezeigt worden. Es muß demnach die Anzahl, Größe und Beschaffenheit der Wiesen, eben so erhoben, und in der Schätzungsurkunde angesetzt werden, wie von den Feldern gesagt wurde. Um aber die

Wiesen gleichfalls zu klassifiziren, und zu Geld anzuschlagen, muß a) ihre Güte, und b) der Werth ihres Erträgnisses erhoben werden.

§. 37.

A. Um die Güte der Wiesen auszumitteln, ist in Erwägung zu ziehen 1) ihre Lage, 2) wie viel mähig sie sind, 3) was für Gras sie produziren, und 4) in welcher Menge.

1) Die Lage der Wiesen ist gewöhnlich tief, und daher sehr oft Ursache starker Uiberschwemmungen, durch welche nicht nur oft die Fechsung, sondern die Wiese selbst durch zugeschwemmten Sand oder Steine, auch durch Wasserrisse beschädigt wird. Dießfalls ist also die Beschaffenheit des Flusses oder Baches, und seiner Ufern, ferners die Art des Wasserzuflusses bei Regen oder Thauwetter zu erforschen, um im Falle derlei oft eintretender Unfälle den Werth der Wiese mässigen zu können. Eben so kann auch eine zu hohe, eine sehr sumpfige, auch eine sehr nördliche Lage der Wiese ihren Werth sehr vermindern, da hiedurch theils der Wuchs des Grases schlechter, theils das Einbringen des Heues bei nur wenig feuchtem Wetter erschwerter ist.

2) Es giebt in Böhmen Wiesen, die ein, zwei, auch dreimal gemähet werden; viermähige Wiesen sind sehr selten, und selbst bei diesen kömmt es nur in besonders günstigen Jahren zum vierten Hauen. Wie vielmähig nun eine Wiese sey, ist durch Anfrage, noch sicherer aber durch Einsicht der Rechnungen, vorzüglich der Heu und Grommetfechsungsregister zu erfahren.

3) Die Gattung der Gräser auf der zu schätzenden Wiese, müssen die Kunstverständigen Oekonomen anzugeben wissen, und der Augenschein, mit unter auch der Geruch werden sie dießfalls sicher leiten. Hier kömmt es übrigens oft nicht so auf die Länge, als auf die Zartheit und Nahrhaftigkeit der Grasarten an; denn es ist bekannt, daß das Vieh des guten nahrhaften Heues weniger bedärfe, als des schlechten und magern.

4) Eben aus diesem Augenscheine werden die Kunstverständigen leicht anzugeben wissen, wie viel Centner im mittleren Durchschnitte an Heu, dann an Grommet von jeder Wiese zu hoffen sind, auch hier können die Heu- und Grommetfechsungsregister zu Handen genommen werden, deren neunjähriger Durchschnitt zugleich die für die Grasereifechsung oft unglücklichen Jahre in sich begreifen wird.

§. 38.

B. Wenn nun auf solche Art die Nutzbarkeit der Wiesen, somit der wahre innere Werth derselben erhoben ist, so wird die Taxazion derselben keiner Beschwerlichkeit mehr unterliegen. Denn das anzuhoffende Heu läßt sich nach dem mehrjährigen Mittelpreise sehr leicht zu Geld anschlagen, hievon sind dann die Bewirthschaftungskösten, die bei dem Wieswachs viel geringer, als bei dem Feldbaue sind, abzuschlagen, und der Rest mit der Anzahl der Joche zu dividiren, so ergiebt sich der mittlere Preis eines Joches, in Gemäßheit dessen, die bessern oder schlechtern Wiesen höher oder niedriger nach ihrer Klasse anzuschlagen sind. Der praktische Fürgang dabei ist jenem bei den Feldern ganz ähnlich, und es ist daher nur noch nöthig von den Bewirthschaftungskösten, und von der Klassifizirung in Rücksicht der Wiesen einiges zu sagen:

Die Bewirthschaftungskösten der Wiesen werden schon dadurch geringer, daß viele derselben bei dem Feldbaue in Anschlag kommen; als die wegen des Feldbaues vorhandenen Beamten, und das Gesinde sind bei den Wiesen darum nicht ins Mitleid zu ziehen, weil ihre vorzügliche Bestimmung der Feldbau ist, und die Wiesen selbst gewöhnlich mehr eine Hilfsrubrike

für den Feldbau als eine eigene Benützungsquelle ist. Es kommen daher bei den Wiesen als Abzüge in Betracht:

1) Die Unkösten des Hauens und Wendens. 2) Die Auslagen für die Reinigung der Wiesen von Schlam, Sand, Steinen, Maulwurfshaufen, Mooß, dann für die Aufräumung der Gräben, für die Wässerung, und für die Herstellung der Wasserschäden; dießfalls muß das Lokalverhältniß auf die nöthigen Auslagen deuten, deren Betrag ohnehin aus den Rechnungen ersichtlich, in deren Abgang aber von den Kunstverständigen aus ihrer eigenen Erfahrung leicht anzugeben ist. Endlich muß auch 3) das Düngen der Wiesen berücksichtiget werden, indem solches zwar gewöhnlich seltener und sparsamer als auf Feldern, dagegen kostspielig geschieht, weil die feinsten Düngarten, als mit Dünger gemengte mürbe Erde, Schlam, Kalb- Hühner- und Taubenmist, Mergelstaub, Kienruß, Asche, und dgl. auf den Wiesen ausgestreut werden müssen.

Was nun die Klassifizirung betrift, so gehören in die:

1te Klasse jene Wiesen, die ein feines, nahrhaftes, süsses Gras erzeugen, weder Uiberschwemmungen, noch dem Wassermangel zu sehr ausgesetzt, jedoch leicht zu bewässern, und we-

nigstens zwei- in guten Jahren aber dreimähig, übrigens aber in soferne frei oder gegen Mittag gelegen sind, daß die wohlthätige Wärme der Sonne vorzüglich zur Zeit der Fechsung zudringen kann. Lehmiger Grund ist übrigens die beste Erdart für Wiesen.

Die 2te Klasse der Wiesen hat einige der so eben erwähnten guten Eigenschaften, eine oder mehrere derselben aber mangeln ihr; auch gehören dahin verwahrloste Wiesen der ersten Klasse.

In die 3te Klasse endlich werden solche Wiesen genommen, die nur einschürig sind, und selbst da nur schlechtes Gras geben, oder deren Werth sonst wegen ihrer üblen Lage, wegen der Steine, des Sandes, der Unfruchtbarkeit des Bodens, oder aber wegen gänzlicher Verwahrlosung sehr gering ist. Der schlechteste Wiesengrund ist die Torferde; doch darf man sich nicht bloß an die Oberfläche halten, denn diese ist oft torfartig, demohngeachtet aber der Grund Lehm oder Sand; wo aber die Torferde 4 Finger, und wohl noch tiefer geht, da ist die Wiese schlecht, indem auf Torfgrund nur mageres und gewöhnlich sauerbeiziges Gras wächst. Wenn übrigens die Wiese so schlecht wäre, daß sie entweder gar nicht, oder nur zuweilen für die Mühe stünde, gemäht zu werden, so müßte sie wie eine Hutweide angesehen und geschätzt werden.

Der Werth der Wiesen kömmt jenem der Felder nicht nur nahe, sondern übersteigt ihn oft, weil die Bewirthschaftungskösten viel geringer, und die Wiesen grade da, wo sie am nöthigsten sind, nemlich in ebenen am Feldbaue reichen Gegenden seltner zu seyn pflegen; daher man keinen Anstand nehmen darf, in solchen Fällen die Klassen der Wiesen höher, als jene der Felder anzuschlagen.

IV. Von der Schätzung der Hutweiden.

§. 39.

Unter Hütweiden werden hier bloß jene Plätze verstanden, auf denen kleines Gras wächst, welches nicht gemähet, sondern bloß von dem Viehe auf der Weide abgefressen wird. Hier ist also von der Hut und Trift auf Angern, in Brüchen und Gestrippen (Remisen) somit von ganz unbebauten Gegenden die Rede, welche daher eben so von den Wiesen, als von den Trischfeldern zu unterscheiden sind. Denn mit Wiesen haben sie zwar die Aehnlichkeit, daß sie auch Gras erzeugen, und zur Fütterung dienen; allein

sie werden nicht gemäht, und gewähren den Nutzen der Weide ohne Auslagen; in der Regel werden sie daher auch gleich den schlechtesten Wiesen, und auch noch geringer geschätzt. Die Trischfelder (Rottäker) aber dienen zwar auch zur Weide, es gehört aber auch mit zu ihrer Bestimmung, daß sie in einer gewissen Anzahl von Jahren angebaut werden. Es muß daher von den Kunstverständigen sorgfältig bemerket werden, ob die als Hutweiden angezeigten Gründe nicht vielmehr Trische sind, oder wohl gar wirklich zum Feldbau ohne weiters geeigneten Boden haben; denn die Erfahrung bestätiget es, daß mancher Orten gute Gründe aus übler Wirthschaft als Hutweiden benützt werden. Da es nun bei jeder gerichtlichen Schätzung Hauptregel ist, daß jede Sache in ihrem wahren innern Werthe angeschlagen werde; so ist es Pflicht der Schätzungskommissarien und Kunstverständigen, unbenützte Aecker, die unter der Rubrik Hutweiden vorkommen, besser als solche, und vielmehr als Aecker nach dem Werthe des Bodens anzuschlagen; dahingegen darf man sich eben so wenig wieder dadurch beirren lassen, daß eine Hutweide zuweilen, z. B. in zehn oder mehr Jahren einmal aufgerissen, und ein Jahr als Feld benützt wird; denn dieser Fürgang ist Industrie, und beabsichtiget theils die möglichste Benützung

jedes Grundes, theils aber die Verbesserung der Hutweide selbst.

Die Taxazion der Hutweiden geschieht ohne vorheriger Berechnung bloß pr. Pausch und Bogen, weil sich ihr Nutzen nicht bestimmt berechnen, sondern nur nach dem Ersparnisse des Futters beiläufig anschlagen läßt, und selbst dieser Nutzen wird noch dadurch vermindert, daß das Vieh durch die Weide den Dünger verträgt. Im beiläufigen Durchschnitte pflegt daher ein Joch Hutweide in der ersten Klasse etwas geringer angenommen zu werden, als die Felder der dritten Klasse. Uibrigens ist sorgfältig zu bemerken, ob die Hutweide nicht die Last einer Koppel oder Gemeinweide auf sich habe, denn in diesen Fällen ist solches nicht nur in der Schätzung anzumerken, sondern auch hiernach von der Taxe ein verhältnißmäßiger Theil abzuschlagen.

V. Von der Schätzung der Gärten.

§. 40.

Von den verschiedenen Arten der Gärten sind ein Gegenstand der Abschätzung eines Landgutes: die Küchen= Obst= Gras= Hopfen= und

Lustgärten. Die ökonomischen und botanischen Gärten sind gewöhnlich nur bei Städten, und als solche von keiner geldbringenden Nutzbarkeit, da sie nicht nur den besten Boden wegnehmen, sondern für ihre große Auslagen einen unbedeutenden Geldertrag abwerfen. Von den Weingärten als einer eigenen Landwirthschaftsrubrik wird insbesondere gehandelt werden.

Bei jedem nutzbarem Garten muß vorzüglich der Boden, die Lage, und die Umzäumung genau untersucht werden. Denn der Boden selbst bestimmt das eigentlich Wesentliche zur Nutzbarkeit des Gartens, und der Pflanzen- Obst- oder Hopfenanbau ist bloß die zufällige Benützungsart des an und für sich guten Bodens; dessen Lage um so mehr in Erwägung kommen muß, als Gartenpflanzen, Obst und Hopfen zartere Gewächse sind, die eben so an der mittägigen Seite besser gedeihen, als sie schlecht fortkommen, ja ihrem gänzlichem Untergange preisgegeben sind, wenn sie durch ihre Lage nicht von der Rauhe der nördlichen Winde geschützt sind.

Die Umzäumung endlich ist Nothwendigkeit bei Gärten, weil sie hiedurch vor den Anfällen der Menschen und des Viehes geborgen werden. Wenn daher diese Umzäumung, sie mag in einer Mauer, Holz- oder lebendigen Zäumen bestehen, im schlechten Zustande ist: so

muß hierauf beim Werthanschlage billiger Bedacht genommen werden, weil dießfalls beträchtliche Reparaturen auch beträchtliche Unkösten verursachen. Dahingegen wäre es ungeräumt, Gartenmauern oder Zäume besonders taxiren zu wollen, da sie an und für sich unnützbar, und bloß nothwendig sind, um den Garten in seiner Nutzbarkeit, die ohnehin taxirt wird, zu erhalten.

Diese drei Umstände, nemlich Güte des Bodens, Lage und Umzäumung müssen bei jedem nutzbarem Garten in Erwägung kommen. Nur ist noch zu sehen, was bei einer und der andern Art von Gärten insbesondere ein Gegenstand der Okularinspekzion sey?

§. 41.

Küchengärten sind zum Anbau aller Arten von grünem Gemüse, als der verschiedenen Kohl= Kraut= Häupel= und Rübenarten vorzüglich bestimmt. Diese Pflanzen fordern den besten Boden, insbesondere eine ebene oder wenigstens sanft, gegen die Mittagsseite gehobene und trockene Lage, übrigens aber die Nähe fliessenden Wassers, oder hinreichender Brunnen. Das reine Erträgniß eines Küchengartens ist eben so schwer aus Rechnungen, als nach freiem Kalkul auszumitteln, weil über den Nu=

ten des Küchengartens selten Rechnungen geführt werden, und auch dann das eigene Consumo in die obrigkeitliche und Gesindküche, oft nicht in Anschlag kömmt.

Die Auslagen des Küchengartens sind ebenfalls nicht verläßlich zu bestimmen, weil die Witterung und die Menge des Ungeziefers, dann des Unkrauts ein Jahr mehr, ein anderes Jahr weniger Taglöhner zum Begiessen und Ausjäten erfordere. Bei einer solchen Rubrik, wo Einnahme und Ausgabe so unbestimmt, und zugleich so zufällig sind, läßt sich daher kein sicheres Erträgniß bestimmen. Man wird daher ganz wohl thun, wenn man derlei Küchengärten wie die Wiesen der ersten Klasse anschlägt; auch können sie nicht wohl viel höher angenommen werden, weil die Auslagen für die Unterhaltung des Küchengartens sehr groß sind. Man bedenke nur: die Unterhaltung des Gärtners, der zum Umgraben, zum Begiessen, und zum Ausjäten Taglöhner bedarf; ferners die Menge des besten Düngers, welche die Gärtengewächse erfordern, und dem Ackerbaue gewissermassen entziehen, die Unterhaltung der Gartenmauer oder Zäume. Man vergleiche diese Auslagen mit der Zufälligkeit des Erträgnisses, und es wird dann wohl selten ein Küchengarten höher, als die beste Wiese der ersten Klasse geschätzt werden können. Nur

der nahe und besonders gute Absatz der Garten-gewächse könnte einem Küchengarten einen noch höhern Werth geben.

§. 42.

Auch bei der Schätzung der Obstgärten gehe ich von der Meinung der Herren von Beneckendorf, von Benigsen, und von Engel ganz ab, welche den sechsjährigen Rechnungsdurchschnitt zu Kapital anschlagen, und dadurch den Obstgarten taxirt wissen wollen. Denn 1tens, ist das Erträgniß in keiner Rubrik so äußerst verschieden, als beim Obste; man vergleiche die Rechnungsdurchschnitte von zwei nach einander gefolgten Reihen von sechs Jahren, und der Unterschied ist gewiß auffallend; das höchste Erträgniß eines Obstgartens wird oft in zehn und mehr Jahren fruchtlos erwartet, oft aber ist es in drei Jahren zweimal da; auch bestätigt die Erfahrung, daß nach einem sehr guten Jahre viele Obstbäume eingehen, wodurch das Kapital des Erträgnisses fällt. 2tens. Ist es bekannt, daß in einem einzigen Winter oft eine Menge Obstbäume zumal Nußbäume erfrieren; wie kann nun ein so wandelbares Erträgniß als Kapital angeschlagen werden? denn wenn auch wieder junge Obstbäume ausgesetzt werden können: so ist doch

3tens, diese Ergänzung des Kapitals an und für sich kostspielig, und erst nach mehreren Jahren fruchtbringend.

Es ist daher am verläßlichsten, wenn auch diese so wandelbare, und zum Theil aus der Industrie entstehende Rubrik der Obstgärten den Wiesen der ersten Klasse gleich gehalten, und ihr Werth nur dann noch erhöht wird, wenn die Gattung des Obstes edel, der Absatz desselben leicht und gut, auch die Lage und Beschaffenheit der Bäume so günstig ist, daß auf das Dauernde dieser Rubrik Rechnung zu machen ist.

Anmerkung. Glashausbäume (Orangeriegewächse) sind bewegliche Dinge, die weder zum Grunde, noch zum fundus instructus eines Landgutes gerechnet, somit in die Schätzung nicht einbezogen werden können.

§. 43.

Grasgärten sind eigentlich umzäumte Wiesen, die aber darum gewöhnlich in dem Werthe der besten Wiesen der ersten Klasse sind, weil sie a) durch den Zaun vor den Anfällen des Viehes, und dem Betreten der Menschen gesichert sind, b) wegen ihrer gewöhnlichen Lage an der Maierei die beste und wohlfeilste Pflege

zu gewärtigen haben, und c) meistens Obstbäume in sich fassen. Dieses Obst erhöht den Werth eines Gras- wie eines Küchengartens dergestalt, daß ein Joch desselben nicht nur auch auf 300 fl. sondern bei der besten Beschaffenheit und in der Nähe einer Hauptstadt wohl auf 500 fl. angesetzt werden kann.

§. 44.

Hopfengärten sind eine sehr erträgliche Rubrik der Landwirthschaft, aber der Ertrag ist ebenfalls sehr unproporzionirt. Um daher einen Mittelpreis zum Maaßstab der Taxe auszumitteln, ist erforderlich:

a) einen zwölfjährigen Rechnungsdurchschnitt zur Grundlage zu nehmen, weil eben so das Erträgniß als der Preis des Hopfens äußerst verschieden ist.

b) Als Auslagen sind abzuziehen:

1) Der Lohn und das Deputat des Hopfengärtners.
2) Der Taglohn der Arbeiter für das Umgraben und Ausschneiden, für das Stecken der Stäbe, Binden der starken, und Abschneiden der unnützen Triebe, für das ein- auch zweimalige Umhacken der Erde, und für das Pflicken des Hopfens; endlich

3) ein gewisses Quantum für jährliche Nachschaffung der Hopfenstangen, welches alles aus den Rechnungen zu entnehmen seyn wird.

c) Auf Gütern, wo ein starker Hopfenbau ist, können die gesammten Auslagen der Unterhaltung des Hofgesindes und Viehes dem Feldbaue allein nicht zur Last fallen, sondern es muß eine verhältnißmässige Vertheilung derselben geschehen; z. B. wenn sich der Hopfenbau zum Feldbaue wie 2 zu 3 verhielte: so müßte diese Last der Unterhaltung des Hofgesindes und Viehes in gleichen Theilen auf den Hopfen und Feldbau vertheilt werden, weil der Hopfen mehr Dünger fordert, und auch das Gesinde sehr beschäftigt. Bei geringerem Hopfenbaue aber kann eine derlei Repartizion nicht geschehen, sondern es muß dann der Dünger und Arbeitslohn für den Hopfen bei dem Hopfengarten unter die baaren Auslagen gesetzt, dahingegen ein gleicher Betrag bei dem Feldbaue von den dortigen Auslagen abgezogen werden.

Um aber einer solchen verwirrten und eben dadurch unverläßlichen Rechnung zu entgehen, geschieht es meines Erachtens am besten, wenn die Hopfenberge und Hopfengärten ohne weiters mit der Rubrik der Felder vermengt werden;

denn an und für sich wird zum Hopfenbau der beste Boden verwendet, und das höhere Erträgniß ist theils als Aequivalent der mehreren Auslagen, und der beim Hopfenbau eintretenden starken Mißjahre, theils als Lohn der Industrie, der Boden an und für sich aber als Feld der ersten Klasse anzusehen.

Die Hopfenstangen sind fundus instructus, und sind daher nach Inhalt des weiter unten folgenden 54ten §. nicht zu schätzen.

§. 45.

Lustgärten sind entweder Ziergärten oder Parks.

Ziergärten sind voluptuarische Gegenstände, die in Gemäßheit des im 16. §. angegebenen Grundsatzes nach ihrer Schönheit und gutem Geschmacke, jedoch immer sehr gering zu taxiren sind.

Ein Park (Lustwald) ist an und für sich als Wald anzusehen, und als solcher zu schätzen, wie weiter unten folgen wird. Der Reiz, den dessen Anlage, Statuen, Obelisken, Wasserfälle, und andere Werke des Geschmacks erzeugen, kann nicht so leicht besonders taxirt werden, weil dieses Vergnügen durch die Unterhaltungskösten bezahlt wird. Sollte jedoch ein derlei

Park oder ein Ziergarten wegen seiner Lage an einer Stadt oder Strasse, oder wegen seiner besondern Schönheit zahlreich besucht werden, und dadurch den Absatz der Produkte des Landgutes, allenfalls beim Verkaufe des Gutes die Conkurrenz der Käufer befördern, so muß hierauf bei der Schätzung billige, jedoch nach den Auslagen der Unterhaltung dieses Gartens gemässigte Rücksicht genommen werden. Siehe §. 16.

VI. Von der Schätzung der Weingärten.

§. 46.

Die einträglichste und edelste Rubrik der Landwirthschaft sind die Weingärten (Weinberge) in jenen Gegenden, die dazu geeignet sind. Da aber auch die Gattung und der Ertrag derselben eben so verschiedenartig, als ihre Pflege mühsam und kostspielig ist; so unterliegt auch die Schätzung derselben mannichfaltigen Schwierigkeiten, zu deren Behebung erstens die Qualität des Weingartens, und zweitens der Maaßstab zur Taxe zu erörtern ist.

§. 47.

Um die Qualität eines Weingartens zu bestimmen, ist zu untersuchen:

1) Der Grund und Boden. Dieser muß trocken, warm, und weder zu schwer, noch zu locker seyn. Jedoch gedeiht der Wein auch gut auf Mittelboden, und ein etwas steinigter oder kießigter Grund, vorzüglich aber Schiefer schlägt dem Weine sehr gut an; so daß ein gänzlicher Mangel an Steinen oder groben Sand ein Fehler ist, der Schiefer aber in Stücken zerschlagen als Dünger für Weingärten angewandt wird. Der nasse, dann der kalte Boden sind durchgängig, der ganz lehmige, wie auch der stark kalkigte Boden aber meistens die schlechtesten Erdarten für den Weinbau.

2) Die Lage des Weingartens muß entweder gegen Mittag, oder gegen Morgen, übrigens aber sanft erhoben seyn. Denn in Ebenen, wie auch in zwar erhobenen, jedoch steilen, oder aber nördlichen Gebirgen, wird der Wein in Böhmen, Oestreich, und allen nördlichen Gegenden selten reif, daher er als sauer und herb weniger werth ist. Auch muß der Weingarten vor den rauhen Winden und vor der Nässe durch seine Lage geschützt seyn, sonst ist von demselben gar kein Nutzen zu erwarten. Eben so schädlich

ist die Nähe eines Waldes, als des Aufenthaltortes der Vögel und Insekten, die dem Weine nachstellen; die Nähe stehender Wässer, deren Dämpfe der Weinblühe schaden: die Nähe eines höheren Baches, dessen Uiberschwemmungen die Wurzeln des Weinstockes entblößen, oder wohl gar ausreissen können.

3) Die Menge der Pfahlhaufen giebt einen sichern Aufschluß auf die Menge der Weinstöcke, indem in manchen Weinbergen die Reben dichter an einander stehen, in manchen aber mehr von einander entfernt seyn müssen, wenn die Trauben reif und süß werden sollen. Mit der Anzahl der Weinstöcke steigt denn auch die Menge des zu hoffenden Weines, und man sieht von selbst ein, daß zwei Weingärten von gleicher Größe und Güte des Weins im Werthe verschieden seyn müssen, wenn die Anzahl ihrer Pfahlhaufen verschieden ist. Die Pfahlhaufen selbst sind jedoch kein Gegenstand der Einbeziehung ihres Werthes ad activum; denn sie sind bloß fundus instructus des Weingartens, dessen ganze Nutzbarkeit ohnehin in Anschlag kömmt.

4) Die Gattung des Weines hat auf den Werth des Weingartens den größten Einfluß. Denn wenn gleich der Wein des nemlichen Gartens ein Jahr besser, ein Jahr schlechter ist, so giebt ihm doch seine Gattung immer

den entscheidenden Werth. Unter der Gattung aber wird hier nicht bloß die Art (Sorte oder das Nazionelle) des Weines überhaupt, sondern die Gattung der Art selbst (nach dem technischen Ausdrucke die Gebirgsart) verstanden; z. B. die Art ist böhmischer, östreichischer, mährischer, steirischer Wein, und dgl. Allein unter diesen Arten giebt es wieder vorzüglichere Gattungen; z. B. unter den böhmischen Weinen ist der Melniker, und unter diesem wieder Melniker von besondern Weinbergen der Koschateker, der Rausowizer, und dgl. berühmt. Eben so verhält es sich mit den östreicher Weinen, den Landweinen wird vor den Gebirgsweinen, und unter den Landweinen selbst wieder besonders dem Klosterneuburger, Nußdorfer, Brosenberger, und dgl. der Vorzug eingeräumt. Es ist daher unstreitig, daß ein Weingarten, in welchem eine vorzüglichere und sehr gesuchte Gattung des Weines wächst, einen viel höhern Werth habe, als ein solcher, der nur gemeinen Wein erzeugt. Denn eben hiernach verändert sich

5) die Anwehr des Mostes im mittlern Durchschnitte, welche den Maaßstab der Taxe eines Weingartens bestimmen muß, weil dieser Most das eigentliche Erträgniß des Weingartens ist, indem die höhere Anwehr, welche

ein Wein durch das mehrjährige Liegen erhält, als ein bloßes Industriale gar nicht in Anschlag kommen darf. So wie daher der mittlere Herbst- und Winterpreis des Getreides bei der Schätzung der Felder zur Grundlage der Taxazion zu nehmen, dabei aber die Beschwerlichkeit des Absatzes zu berücksichtigen ist: eben so muß bei der Schätzung der Weingärten der mittlere Preis des Mostes, und die Leichtigkeit der Anwehr desselben genau erhoben werden.

§. 48.

Wenn nun die Taxazion des Weingartens geschehen soll; so werden obige Umstände in Vergleichung mit den gewöhnlichen Verkaufspreisen benachbarter Weingärten den Ausschlag geben, und die Kunstverständigen werden, wenn sie anders selbst mit Weingärten zu thun haben, den Werth des abzuschätzenden Weingartens ohne Berechnung des Ertrágnisses zu bestimmen wissen. Denn eine solche Berechnung ist bei der dießfälligen Schätzung darum selten anzurathen, weil nicht nur das Erträgniß der Weinberge äußerst different gegen einander ist, sondern auch der mittlere Preis des Mostes sehr schwer auszumitteln ist; indem bei ordentlicher Wirthschaft selten der Most, sondern erst nach

mehreren Jahren der Wein verkauft wird, aus den dießfälligen für den Wein gelösten Beträgen aber der Preis des Mostes zu entziffern unzuverläßig ist. Am besten ist es daher, Besitzer der Weingärten oder Beamten, die durch viele Jahre mit Bewirthschaftung benachbarter Weingärten beschäftigt sind, oder aber erfahrene Winzer (Weingärtner) von der gebildetern Klasse als Kunstverständige zur Schätzung dieser wichtigen und edlen Rubrik zuzuziehen. Wenn man aber doch nöthig fände, das Erträgniß zu erheben, um einen Maaßstab zu finden, nach welchem ein Weingarten zu taxiren ist, so müßte

a) wenigstens ein zwölfjähriger Rechnungsdurchschnitt genommen werden, weil das Erträgniß der Weingärten ein Jahr gegen das andere außerordentlich differirt.

b) Als Erträgniß ist, wie bereits im 5ten Absatze des 47. §. gesagt wurde, der Most gleich nach der Presse zu betrachten. Da aber solcher zumal bei ordentlicher Oekonomie eines Landgutes, selten in dieser Eigenschaft, sondern erst nach mehreren Jahren als Wein verkauft wird, so müssen theils die nachherigen eigenen Weinpreise, theils die Mostpreise benachbarter Weingärten zu Hilfe genommen werden. Es werden nemlich die Weinpreise der benachbarten Wein-

gärten mit den Mostpreisen derselben verglichen, und dann aus gleichjährigen Weinpreisen des abzuschätzenden Weingartens der Mostpreis durch die Regel de tri gefunden; z. B. in benachbarten Weingärten wird der Eimer dreijährigen Weines nach dem mittlern Durchschnitte um 8 fl., der Most aber um 5 fl. verkauft; wenn nun der dreijährige Wein des abzuschätzenden Weingartens um 10 fl. verkauft würde; so kann der Preis des Mostes mit 6 fl. 15 kr. angenommen werden; dabei müßte aber noch in Erwägung kommen, ob nicht die schwerere Zufuhr, die Eigenschaft des Mostes zum besonders günstigen Gebrauche für Kräutelwein, Senft, und dgl. ferners die Lieblichkeit des Mostes selbst an und für sich, den Most des abzuschätzenden oder aber des benachbarten Weingartens theuerer machen, indem mancher Orten aus dem herberen Moste der beste, und aus lieblichem Moste nicht so guter Wein wird. Wenn man nun so glücklich ist, den wahren Mittelpreis des Mostes, und hiernach den Ertrag des Weingartens im zwölfjährigen Durchschnitte gefunden zu haben; so kömmt es nur noch

c) auf einen richtigen Abzug der Auslagen an, die bei keiner Wirthschaftsrubrik so namhaft sind, als beim Weinbaue. Die vorzüglichsten derselben sind:

1) Der Lohn des Winzers, und des ihm bei größern Weinbergen noch unterstehenden Gesindes.

2) Der Arbeitslohn für drei - auch viermaliges Graben des ganzen Weingartens, wobei schon zugleich das Aufdecken und Beschneiden der Reben, das Stecken der Pfähle, das Anbinden der Aeste, und das Ausjäten des Unkrautes zu geschehen pflegt.

3) Die Unkösten der Weinlese, und

4) des Pressens.

5) Die Auslagen zur Unterhaltung der Pfähle, der für den Most und dessen Absatz nöthigen Gefässe und Keller, dann der Weinpresse. *)

---

*) Die Weinpresse, und zur Aufbewahrung des Mostes erforderlichen Keller sind nothwendige, dahingegen ein größerer Weinkeller zur Aufbehaltung des Weines durch mehrere Jahre, nützliche Gebäude. Jene gehören daher zur Rubrik der Weingärten ad passivum, dieser aber ad activum bei der Rubrik von Gebäuden. Man sehe den 26. §. Eben so gehören die zur Weinpresse und Aufbehaltung des Mostes erforderlichen Gefässe ad fundum instructum, dahingegen das für ein - und mehrjährigen Wein bestimmte Gefäß eben so wie

6) In sofern das Hofgesinde und Vieh, dann dessen Dünger zum Weinbau verwendet werden, muß diese Last auch hier in Anschlag kommen, und daher bei dem Feldbaue in verhältnißmäßig geringeren Abzug kommen; dieß ist jedoch nur von ordentlichen Weinbergen zu verstehen; denn was kleine Weingärten an Hofdiensten und Dünger dem Feldbaue entziehen, macht einen geringen Unterschied; da mag es nun gelten: de minimo non curat prætor.

Alle diese Auslagen müssen aus den Rechnungen ausgezogen, in deren Ermanglung aber von den Kunstverständigen mit Rücksicht auf die im 47. §. angeführten Umstände, und auf die lokale Höhe des Arbeitlohnes angegeben werden.

Wenn nun von dem reinen Erträgnisse nach dem zwölfjährigen Durchschnitte z. B. pr. 1000 fl. abgezogen wird die Summe der Auslagen z. B. pr. = = = 500 fl.

so bleibt der reine Ertrag pr. = = 500 fl.

---

der Wein selbst bewegliches Gut ist, und daher in die Abschätzung eines Landgutes nicht einbezogen werden kann.

welcher mit der Anzahl der Joche, z. B. mit 50 dividirt, das Erträgniß eines Joches auf 10 fl. somit nach dem 6 pr. Cent Fusse den mittlern Werth eines Joches auf 166 fl. 40 kr. giebt, wodurch allenfalls der Maaßstab ausgemittelt würde, nach welchem die Kunstverständigen bei Untersuchung der Weingärten die Taxe zu erhöhen oder zu erniedrigen hätten.

VII. Von der Schätzung der Teiche.

§. 49.

Teiche sind Gründe, in denen das Wasser zusammfließt, aufbehalten, und zur Ernährung der Fische verwendet wird. Sie werden bei der Abschätzung nach der in Böhmen üblichen Praxis mit dem Erträgnisse der ackerbaren Gründe verglichen, wozu vorzüglich das für die k. k. deutsche Erbländer erflossene Ausmessungspatent vom 20. April 1785. Anlaß gegeben zu haben scheint, indem es diesen Fürgang darum verordnet: „weil die meisten Teiche abgelassen und an„gebaut werden können, weil die Fischerei in „Teichen als ein Industriale angesehen werden „muß, und zum Theil mit mehreren Auslagen

„verbunden ist." Allein ich glaube, daß dieser Grundsatz für die gerichtliche Schätzung aus folgenden Ursachen nicht anwendbar sey.

1tens. Es können zwar Teiche abgelassen, und dann als Aecker genützt werden; jedoch nicht immer; denn Teiche sind gar oft nicht so wegen des Fischnutzens, als wegen der Aufhaltung des Wassers zum Betriebe der Mühlen, zur Verhütung der Uiberschwemmungen, zur Bewässerung der Wiesen, und zu andern derlei wichtigen Endzwecken vorhanden. Theils ökonomische Rücksichten, theils die Rechte eingekaufter Müller verbieten daher sehr oft die Kassirung eines Teiches. Kann nun wohl zum Maaßstab einer gerichtlichen Schätzung ein solcher Zustand der abzuschätzenden Rubrik genommen werden, der vielleicht gar nicht erreichbar ist?

2tens. Es soll vielmehr jede Sache, so wie sie ist, nicht wie sie werden kann, abgeschätzt werden. Ein Gericht ist daher nicht befugt, einen Teich darum wie ein Feld zu schätzen, weil aus demselben ein Feld gemacht werden kann. Jeder Oekonom wird aus der Erfahrung gerne eingestehen, daß ein Joch Ackerlandes gewöhnlich mehr Nutzen abwerfe, als ein Joch Teich von gleicher Güte des Bodens. Denn wenn ein Schock Karpfen zwei Centner wiegt, und hiernach einen Nutzen von 20 fl. baar ab-

wirft, so muß ich darauf sechs Jahre warten, und hievon wenigstens 4 fl. auf Auslagen abrechnen. Diese 120 Karpfen haben ein Jahr 1/4, drei Jahre 1/2, und zwei Jahre ziemlich ein ganzes Joch besetzt, durch welche Zeit ich eine gleiche Strecke Ackerlandes gewiß noch einmal so hoch genützt habe. Im Ganzen würden daher die Teiche durch Vergleichung mit den anliegenden Feldern zu hoch geschätzt, weil sie für sich nicht so viel tragen, und aus den vorhin angeführten Rücksichten gar oft zum Feldbaue nicht verwendet werden können noch dürfen.

3tens. Die Kassirung der Teiche muß demnach, wo sie statt hat, vielmehr als ein Industriale angesehen werden; denn nicht die bisher übliche, sondern die ganz veränderte, mit neuen Auslagen verknüpfte Benützung des Grundes ist Industrie. Wer daher einen Teich kassirt, für andern Ablauf des Wassers sorgt, den Damm zum Theil abreißt, und hierauf Mühe und baares Geld verwendet, übet Industrie aus, nicht aber jener, der die vorhandenen Teiche als solche ferners benützt, und außer den Auslagen für den Fischwärter, für die Fischerei, und für die Erhaltung des Dammes keine weitere Sorge, noch Auslagen hat. Endlich bewährt

4tens, die Erfahrung, daß oft zwischen guten Aeckern schlechte Teiche, oft aber zwischen

schlechten Gründen die besten Teiche liegen, indem gar viel darauf ankömmt, welche Bestandtheile das zufliessende Wasser enthält, und den Fischen zur Nahrung bringt.

Es geschieht daher meines Erachtens nicht wohl daran, wenn die Schätzung der Teiche bloß auf Vergleichung derselben mit den Aeckern beruht: sondern es soll dabei vielmehr 1) der Zustand der Teiche, und 2) ihr reines Erträgniß erhoben, hiernach aber 3) die Taxe verhältnißmäßig eingerichtet werden.

§. 50.

1) Um den Zustand eines Teiches zu erheben, muß a) der Boden, b) das Wasser, c) der Damm, und d) die bisherige Pflege des Teiches untersucht werden.

a) Der Boden des Teiches ist, nicht nur das Lager der Fische, sondern enthält zugleich ihre Nahrung. In der ersten Rücksicht ist daher der thonigte Grund der vorzüglichste, weil solcher den Fischen das festeste und geschmeidigste Lager darbietet, da hingegen sandigter so wie morastiger Boden den Fischen theils zu rauh, theils zu locker, und daher vorzüglich zu Streichteichen ganz untauglich ist. In Rücksicht der Nahrung, welche der Grund den Fischen geben

muß, ist es bekannt, daß die Fische ihre Nahrung theils aus der Erde, theils aus dem Wasser saugen; je nahrhafter daher ein Grund für die Pflanzen ist, desto nahrhafter ist er auch für die Fische; und in dieser Hinsicht ist es daher ganz zweckmäßig, den Teichgrund mit den angrenzenden Aeckern und Wiesen zu vergleichen, mit denen er gewöhnlich, wo nicht von ganz gleicher, doch von ähnlicher Art zu seyn pflegt.

b) Auf die nemliche Weise muß auch das Wasser theils als Aufenthaltsort, theils als Nahrung der Fische angesehen werden. In so weit es der Aufenthaltsort der Fische ist; ist zu untersuchen, ob der Teich einen sichern und verhältnißmässigen Zufluß am Wasser habe, um ihn eben so im Sommer vor dem Austrocknen, als im Winter vor dem Ausfrieren zu schützen, weil ein wie das andere Uibel das Abstehen der Fische zur unmittelbaren Folge hat. In soweit aber das Wasser zugleich die Fische nähren muß; so kömmt die Eigenschaft des zufliessenden Wassers gleichfalls in Erwägung. Hartes kaltes Wasser ist den Fischen (mit Ausnahme der Forellen) nicht nur unbehaglich, sondern auch wenig nahrhaft; dahingegen jenes Wasser, das durch Felder oder Wiesen allmählig durchdringt, oder aber durch Regengüsse aus Dörfern zugeschwemmt wird, mit vielen Bestandtheilen des

Düngers geschwängert ist, und den Fischen die reichlichste Nahrung darbietet.

c) Der Damm muß das Wasser und die Fische aufbehalten; wenn daher derselbe schlecht ist, so verschwindet nicht nur der ganze Nutzen der Fischrubrik, sondern die tiefen liegenden Gründe werden den Uiberschwemmungen und der Verschleimung preisgegeben. Die Herstellung der schlechten oder verdorbenen Dämmen ist daher absolute Nothwendigkeit, und muß sonach bei der Taxazion des Teiches in genaue Erwägung kommen, wenn der Damm bei der Okularinspekzion in schlechtem Zustande befunden wird.

d) Die bisherige Pflege des Teiches hat großen Einfluß auf seinen Werth; denn bei einem vernachläßigten Teiche verursachen die Wiederherstellung des Dammes, die Ausrottung des Schilfes, die Ausräumung des überflüssigen Schlammes, der den Teich seichter macht, die Herstellung der verschleimten Zu- und Abflußgräben, des Zapfens, und der Rechen so beträchtliche Auslagen, daß derselbe auch bei besten Boden und Wasser nur in ganz geringem Anschlage kommen kann, indem er in diesem elenden Zustande wenig nützt, und erst durch die hierauf zu verwendenden Unkösten nutzbar wird.

§. 51.

2) Wenn aber auch der Zustand des Teiches, somit sein in der absoluten Nutzbarkeit bestehender innerer Nutzen erhoben ist; so muß doch ein Maaßstab vorhanden seyn, nach welchem dieser innere Werth im Gelde anzuschlagen ist. Dieser Maaßstab muß das reine Erträgniß geben, welches durch den Rechnungsdurchschnitt, oder in Ermanglung ordentlicher Rechnungen durch einen vernünftigen Uiberschlag der Kunstverständigen auszumitteln ist.

Wenn der Rechnungsdurchschnitt gemacht werden will; so muß vorher erhoben werden, in welchem Alter die Fische auf einem Gute ihr gehöriges Wachsthum erreichen, und daher verkauft zu werden pflegen. Gewöhnlich ist es das fünfte oder sechste Jahr; nach dieser Anzahl der Jahre muß der Rechnungsdurchschnitt geschehen, weil dadurch in solchen der verhältnißmässige Nutzen aller Teiche gebracht wird.

Wenn es aber an ordentlichen Rechnungen über die Nutzung der Teiche gebricht; so müssen die Kunstverständigen bei Untersuchung des Zustandes der Teiche, die im 50. §. bemerkte Rücksichten um so genauer prüfen, und hiernach nicht bloß das Erträgniß der einzelnen Teiche, sondern auch das Verhältniß derselben

gegen einander berechnen, weil bei Bestand mehrerer Teiche keiner für sich, sondern einer mit dem andern benützt wird, anerwogen die Fische in den Streichteichen erzeugt, in den Kammerteichen mittlerweile unterbracht, in den Streckteichen erzogen, und in den Hauptteichen erst zur Vollkommenheit gebracht werden. Bei dem Uiberschlage muß daher der Nutzen aller Teiche, und hiedurch das reine Erträgniß der ganzen Teichrubrik des abzuschätzenden Landgutes ausgemittelt werden.

Bei dieser Berechnung des reinen Erträgnisses kömmt in Empfang:

a) das für die vollkommen gewachsenen Fische gelöste, oder nach dem mittlern Verkaufspreise *) zu lösende baare Geld.

---

*) Dieser Verkaufspreis wird eben auch durch die Qualität der Fische, durch die Leichtigkeit des Absatzes, und durch die nächsten Marktpreise modifizirt; es muß daher der angenommene Preis unter dem gewöhnlichen Marktpreise stehen, weil nur hiedurch die Fischhändler zum Ankaufe angelockt, und die Fische zur Zeit der allgemeinen Teichfischereien, nemlich im Herbste, ohnehin im niedrigsten Preise stehen, das Aufbewahren der Fische in Behältern bis zur hohen Anwehr aber bloße

b) Der nach eben diesem Verkaufspreise zu berechnende Werth der zum obrigkeitlichen Consumo, dann als Naturaldeputat *) abzugebenden Fische, und

c) der nach abgefischtem Teiche durch einjährigen Getreidanbau nach Abzug des Saamens, der Fechsungsköften, und der Dreschermaaß gewonnene Nutzen am Getreide. **)

Von diesem ganzen Nutzen der Teiche aber sind abzuziehen

a) die Auslagen der Fischerei sowohl der Haupt- als der übrigen Teiche, wobei auch die

---

Spekulazion ist, und oft durch das Abstehen der Fische aufgewogen wird.

*) Die Naturaldeputate müssen hier in Anschlag kommen, weil die Unterhaltung der Beamten theils bei den Regieköften, theils bei den betreffenden Rubriken ganz in Abzug kömmt.

**) Der einjährige Anbau der abgefischten Teiche ist nicht bloße Industrie, sondern gehört zur nothwendigen Pflege des Teiches, weil dem Boden hiedurch neue Nahrungskraft gegeben wird, und diese Benützungsart allgemein üblich ist, daher sie bei der Berechnung des reinen Erträgnisses der Teiche nicht ausgelassen werden kann.

Erhaltung der Fischereigeräthschaften in Anschlag kömmt.

b) Der Lohn und das Deputat des Fischwärters, und bei einer grössern Anzahl der Teiche der Taglohn derjenigen, welche dem Fischwärter im Aufeisen der Teiche zur Winterszeit helfen müssen.

c) Die Unkösten des Anbaues jenes Getreides oder jener Pflanzen, die nicht mehr gefechset, sondern zur Nahrung der Fische in dem Teiche gelassen werden, endlich

d) die Unkösten der Erhaltung der Teichdämme und der Abzugsgräben, dann der Fischereien.

Anmerkung. Die Unkösten der Ausführung des Schlammes kommen nicht hier in Abzug, weil dieser Schlam als Dünger zu dem Feldbaue verwendet wird, und daher diese Auslagen reichlich vergütet.

§. 52.

3) Das durch den Abzug der erwähnten Auslagen von der ganzen Einnahme der Teichrubrik ausgemittelte reine Erträgniß der Teiche enthält den Maaßstab der Taxe. Wenn nemlich dieses reine Erträgniß, mit der Anzahl der Jahre, von denen es erhoben ward, dividirt, und

hiedurch das mittlere Erträgniß eines Jahres gefunden wird; so darf solches nur mit der Anzahl der Joche aller Teiche dividirt werden; so ergiebt sich von selbst der Maaßstab, nach welchem die verhältnißmässige Taxazion der Teiche zu geschehen hat.

Es wäre nemlich ein eben so großer Fehler, wenn man einen Teich wie den andern schätzen, als wenn man die Streich- Kammer- und Streckteiche gar nicht anschlagen wollte. Denn wenn jede Sache nach ihrem wahren innern Werthe geschätzt werden soll, so kann das bisherige Erträgniß als eine res facti zwar einen Maaßstab zur Taxe, nicht aber die Taxe selbst bestimmen, und da auch die Streich- Kammer- und Streckteiche an und für sich nützen, und die Fische zum vollständigen Wachsthum bringen können; so haben auch sie ihren bestimmten Werth, und sind nach der im 21. §. bestimmten Regel für sich allein zu schätzen.

Diesemnach ist der Werth eines jeden Teiches für sich nach seinem Zustande zu klassifiziren, und im Verhältnisse zu dem ausgemittelten Maaßstabe höher oder niedriger anzuschlagen.

VIII. Von der Schätzung des Viehes, und von dem fundo instructo.

§. 53.

Der fundus instructus eines Landgutes begreift in sich jene bewegliche Dinge, die zur Führung der Feldwirthschaft unumgänglich nöthig sind; nemlich: das Vieh, das Saamen- und Deputatgetreid, das Ackerbaugeräthe, und verschiedene in die Maierhöfe und Schäferei nöthige Gewölbamtseffekten. In Rücksicht derselben frägt es sich: welche, und auf was für eine Art sie zu schätzen sind?

Nach vormaliger Praxis wurde das Vieh nach seinem Erträgnisse (Laktizin- und Wollnuzen) geschätzt, wobei die Wiesen und Huiweiden gar nicht besonders taxirt wurden, sondern ihr Nutzen schon in dem Viehnutzen einbegriffen war. Die Verwerflichkeit dieser Methode ist schon in dem 21. §. erprobt worden. Aber noch widersprechender ist die Schätzungsart, welche in manchen Gegenden der Schweiz statt findet, den Werth eines Hofes nach der Anzahl des Viehes, welches in demselben gehalten wird, zu bestimmen. Wenn dieß auch zur Bemessung der Steuer hinreichend wäre: so läßt sich doch niemals der wahre Werth der Gründe mit Gewißheit hier-

aus entnehmen, zumal in Ländern, wo die Hutweide nicht die Hauptrubrik ist. Man könnte jedoch vielleicht geneigt seyn, den Werth des Viehes für sich aus seiner Nutzbarkeit eben so zu berechnen, wie diese bei den übrigen Rubriken in gewisser Rücksicht immer zur Grundlage dient, so daß die Wiesen und Hutweiden für sich, und das Vieh eben so für sich, jedoch bloß nach seiner Nutzbarkeit geschätzt würde. Allein wenn die Untersuchung des Werthes einer Sache nach dem 6. §. darinn besteht, daß ihr Endzweck und ihr Vermögen demselben zu entsprechen geprüft werde; so frägt es sich ganz natürlich: welcher ist der Endzweck des Viehes bei einem Landgute? Der vorzüglichste besteht nach unserer Landesverfassung sicher in der Erzeugung des Düngers, und in der Bearbeitung der Felder; der Endzweck des Laktizin- und Wollnutzens aber ist desto mehr untergeordnet, als das Vieh allenthalben mehr kostet, als einträgt. Nur in Hauptstädten kann ein Kühhalter, der selbst das Vieh besorgt, und Milch, Butter und Käse alla minuta verkauft, davon leben. Gutsbesitzer aber können weder beim Horn- noch Schaafvieh auf eine die Ausgaben übersteigende Einnahme denken, da auch der Ertrag der Hutweiden und Wiesen als Ausgabe zu betrachten ist. Aus sei-

nem eigentlichen Hauptendzwecke läßt sich daher das Vieh nicht schätzen, und aus dem subordinirten Endzwecke des Laktizin = und Wollnutzens dasselbe zu schätzen wäre ungeräumt, weil der Werth weniger als nichts wäre, und bei dem Zugviehe gar keine Nutzung sich ergiebt. Da aber die Unterhaltung des Viehes schon beim Feldbaue in Anschlag genommen wird, wobei nur jener Betrag als Unterhaltungsköstten gelten kann, der die Viehnutzung übersteigt: so bleibt kein anderes Mittel übrig, als das Vieh für sich nach seinem Werthe zu schätzen. Doch bedarf es hier keiner individuellen Schätzung jedes einzelnen Stückes für sich, sondern nur jeder Gattung nach ihrer Beschaffenheit im Durchschnitte bei jedem Maierhofe, z. B. 1 alter Stier p. 35 fl., 20 Mälkkühe pr. 20 fl., 4 Frühkälber pr. 13 fl., 20 Stöhre pr. 4 fl. 30 kr., 300 Mutterschaafe pr. 2 fl. 30 kr., 120 Zeitlämmer pr. 2 fl. und dgl. Denn da die Individuen für sich nicht bleibend sind, die Gattung aber in ihrer Zahl und Beschaffenheit gewöhnlich bleibt, oder wenigstens als fundus instructus bleiben soll; so genügt es auch an einer generellen Schätzung.

Uibrigens versteht es sich von selbst, daß die herrschaftlichen Pferde, die zum eigenen Gebrauche dienen, Stuttereipferde, Mastochsen, wie auch alles jene Vieh, das nach Befund der

Kunstverständigen den fundum instructum übersteigt, in die Schätzung nicht einbezogen werden könne, weil derlei bewegliche Dinge nur in so ferne Theile eines Landgutes ausmachen, als sie zur Führung der Landwirthschaft nothwendig sind.

Eben so wenig gehören in die Schätzung das Borsten- und Geflügelvieh. Denn die Haltung des Borstenviehes mag der Industrie des Besitzers anheim gestellt bleiben; sein Dünger ist entbehrlich, und wird durch den Schaden, den dieses wühlende Thier anrichtet, aufgewogen. Nothwendig ist es auf allen Fall nicht, und kann daher auch nicht als fundus instructus angesehen werden. Eben so hat das Federvieh keinen unmittelbaren Bezug auf die Feldwirthschaft, und dessen, zumal des bleibenden Stammgeflügelviehes geringer Werth, steht in gar keinem Verhältnisse zu dem Werthe des ganzen Landgutes, daher dasselbe ebenfalls nicht zu schätzen ist.

Anders verhält es sich mit dem übrigen fundus instructus, nemlich dem Saamen- und Deputatgetreide, den Ackerbaugeräthschaften, und den nöthigen Gewölbamtseffekten. Denn die Beischaffung und Erhaltung derselben kömmt bei Schätzung des Feldbaues in hinlängliche Erwägung; für sich aber haben diese Dinge keine weitere Nutzbarkeit, sondern übergehen vom Besi-

ßer zu Besitzer mit der nemlichen Last der Erhaltung und Wiederbeischaffung.

So nothwendig dieser fundus instructus daher auch jedem Besitzer ist; so wenig hat solcher einen bestimmten Werth für sich, da er niemals veräußert werden kann, sondern bei jedem Abgange sogleich neu ersetzt werden muß. Vorräthe von demselben aber sind bewegliche Dinge, die zur Schätzung gar nicht gehören.

IX. Von der Schätzung der Wälder.

§. 54.

Die Abschätzung der Wälder ist das schwerste Geschäft bei der ganzen Taxazion eines Landgutes, weil hier der Werth des Grundes, und der Werth der Bäume dergestalt konkurriren, daß nicht jeder für sich bestimmt werden kann, und doch einer wie der andere in der Taxe enthalten seyn muß; auch läßt sich hiebei niemals eine ganz mathematische Gewißheit in der Angabe des Holzwerthes denken, und doch ist jede kleine Abweichung von dem wahren Werthe äußerst wichtig, da die Wälder gewöhnlich einen großen Erdstrich einnehmen, und daher auch kleine Irrungen in

Bezug auf das Ganze einen großen Unterschied machen. Nur dadurch wird dieses Geschäft erleichtert, daß die Forstwissenschaft heut zu Tage kultivirt wird, und man in jedem Kreise theils auf Privatherrschaften, theils und vorzüglich auf den unter der unmittelbaren Staatswirthschaft stehenden Gütern gebildete Forstbeamten findet. Einer Schätzungskommission muß daher vorzüglich daran gelegen seyn, derlei theoretisch- und praktisch forstgerechte Beamte auszufinden, weil zur Abschätzung eines Waldes Theorie in Betreff der Beurtheilung und Eintheilung, Praxis aber in Betreff der Schätzung des vorhandenen Holzes erfordert wird.

Um aber selbst deutliche Begriffe von der Abschätzung der Wälder sich zu erwerben, empfehle ich jenen Kommissarien, die auch dieß Geschäft zweckmäßig zu leiten wünschen, vollständige Forstkenntnisse aber sich eigen zu machen keine Gelegenheit hatten, vorzüglich folgende Werke:

1tens, und vorzüglich des k. preußischen geheimen Rathes und wirklichen Oberforstmeisters der Churmark Brandenburg Herrn F.A.C. von Burgsdorf Forsthandbuch, 2. Thl. 8. Berlin 1790. u. 1796.

2tens. Ebendesselben Beiträge zur Erweiterung der Forstwissenschaft

durch Bekanntmachung eines Holztaxazionsinstruments und dessen leichten vielfachen Gebrauches. 8. Berlin u. Leipzig, bei G. J. Deker.

3tens. Des k. preußischen geheimen Herrn Forstrathes Hennert Anweisung zur Taxazion der Forsten, 2. Th. 8. Berl. und Stettin, bei F. Nikolai, 1791. u. 1795.

4tens. Des gräfl. v. Praschmaischen Forstmeisters Herrn Wiesenhavern Anleitung zu der neuen auf Physik und Mathemathik gegründeten Forstschätzung und Forstflächen Eintheilung, gr. 4. Breslau, Hirschb. und Lissa, bei J. F. Korn d. Aelt. 1794.

5tens. Des Herrn Franz Fuß, wirklichen Mitgliedes der k. k. priv. ökonomisch patriotischen Gesellschaft im K. Böheim, Unterricht zur Aufnahme, Eintheilung, und Abschätzung der Wälder, 8. Prag, bei Herrl, 1794. Endlich wird auch

6tens, in der Oeconomia forensis des Herrn von Benekendorf, und noch mehr in dem hieraus entstandenen Buche: Uiber die Taxazion und Veranschlagung der Landgüter, 4. Dresden, bei Walther, 1788. ein Kapitel über die Holz- und Waldnutzung abgehandelt.

§. 55.

Ich muß jedoch über diese Werke, deren erstes insbesondere jedem Forstmanne ohnehin unentbehrlich ist, folgende Bemerkungen machen:

1tens. Jeder der vorgenannten Authoren fängt die Abschätzung der Forsten mit der geometrischen Ausmaaß, und mit ordentlicher Verfassung einer Karte an. Allein die Ausmaaß ist in den östreichisch deutschen Erbländern durch die Steuerregulirung bestimmt worden, und tritt daher heut zu Tage bei gerichtlichen Schätzungen nur dann ein, wenn die Richtigkeit der damaligen Ausmaaß mit Grunde bestritten werden könnte. Die Aufnahme einer Karte aber dient mehr zur forstmässigen Eintheilung der Wälder, als zur Taxazion, und erfordert überhaupt viel Zeit und Geld.

2tens. Auch verlangt jeder der vorgenannten Forstschriftsteller, daß durchaus alle Bäume abgezählt werden; ja sie verwerfen ausdrücklich die Methode einer Morgen abzuzählen, und hiernach für die übrige Waldstrecke zu kalkuliren. Allein ich glaube, daß sich die nemliche Verläßlichkeit erzielen läßt, wenn diese letztere Methode bei jeder Waldstrecke, und bei jeder Holzart insbesondere angewendet, und hiedurch an Zeit und Auslage so viel erspart wird. Denn in der Vor-

aussetzung, daß verständige und erfahrene Forstmänner, und dieß nach Möglichkeit aus der Nachbarschaft zugezogen werden, daß ein geübtes Auge, die Gleichheit der Hölzer ohne Anstand erkennt, und daß auch bei der genauesten Zählung niemals eine ganz mathematische Gewißheit erreicht werden kann, darf man wohl nicht eine solche Art gerichtlich zu schätzen ohne höchster Noth einschlagen, welche bei einem Gute mehrere Wochen, und bei einer Herrschaft mehrere Monate, ja selbst Jahre erfordert, weil hiedurch die Abschätzungen außerordentlich kostspielig würden, und weder die Gerichte eine so lange Abwesenheit ihrer Kommissarien, noch die Dominien eine so lange Abwesenheit der geschicktesten Forstbeamten zugeben könnten.

Und da übrigens auch die genannten Authoren auf jeden Fall über den Inhalt jeder Waldstrecke am Holze nach den Probemorgen kalkuliren; so gestehen sie hiedurch selbst die Unmöglichkeit der mathematischen Gewißheit bei der Waldschätzung. Hier muß man sich also mit moralischer Wahrscheinlichkeit begnügen, und vielleicht wird die nachfolgende Lehre darthun, daß mit mehrerem Gewinn an Zeit und Geld eben auch eine gründliche Schätzung der Wälder möglich, und sonach ein großer Theil der von genannten

Authoren vorgeschriebenen Weitläufigkeiten *) entbehrlich sey.

3tens. Soviel auch über die Abschätzung der Wälder geschrieben ward; so findet man dennoch wenig von der Taxazion derselben in allen diesen Werken, weil sie von der eigentlichen forstmässigen Abschätzung der Wälder handeln, unter welcher nicht der Anschlag derselben im Gelde, sondern die Untersuchung, Beurtheilung, und Eintheilung derselben zur gleichförmigen immer fortdauernden Benützung verstanden wird.

Freilich läßt sich aus einer solchen Eintheilung wohl die jährliche Nutzung, und hieraus

*) Unter diese Weitläufigkeiten zähle ich: die geometrische Aufnahme, Zeichnung, und Eintheilung des Waldes, die Berechnung des Holzes in Kubikfüssen, die Abschätzung durch Holzschlagen, und mehrere derlei Fürgänge, die vortreflich seyn mögen, wenn es sich um Eintheilung des Waldes zur künftigen forstmässigen Behandlung des Waldes handelt; aber bei der gerichtlichen Schätzung ist nur der wahre Werth zu erheben, und dabei zwar auf Verläßlichkeit zu dringen, jedoch alle große Weitläufigkeit wegen des Aufwandes an Zeit und Unkösten möglichst zu vermeiden.

der Werth als Kapital bestimmen; allein erstens ist schon diese Eintheilung, und hiernach die hieraus folgende Benützungsart eine willkührliche Sache, somit zur gerichtlichen Schätzung nicht gradezu passend, weil es sich bei dieser um die Bestimmung des absoluten Werthes handelt.

Gleichwie es nun zweitens, die Sache des Privatkäufers oder Uibernehmers eines Landgutes ist, zu untersuchen, wie jede Rubrik eines Landgutes am besten benützt werden kann, weil eine solche Wahl der Mittel auf Gefahr und Vortheil des Eigenthümers geht; so kann die Untersuchung einer Abschätzungskommission nie weiter gehen, als: welchen Nutzen wirft die Rubrik an und für sich ab, wenn sie nach ihrem bisherigen Zustande ordentlich benützt wird. Nicht die relative Erträgniß im Falle einer besondern in der Industrie des Eigenthümers gegründeten Behandlung einer Rubrik, sondern die absolute Nutzbarkeit der Sache bei gewöhnlicher aber ordentlicher Behandlung derselben, geben den Maaßstab ihres Werthes.

Dieser schon so oft dargethane Grundsatz hat gleichfalls bei der Wälderschätzung seine Anwendung, und muß auch entscheiden, wenn es sich um die Aufsuchung der Methode handelt, nach welcher ein Wald zu schätzen ist.

Und wenn auch endlich die Schlagbarkeit jeder Waldstrecke nach dem Burgsdorf- und Hennertischen Sisteme erhoben ist; so gebricht es noch an der gleichförmigen Eintheilung für jedes Jahr, und tritt die Nothwendigkeit der neuen und weitschichtigen Berechnung ein, wie der Abgang eines Jahres durch die größere Schlagbarkeit künftiger Jahre auszugleichen sey; weil da, wo die Wälder nicht schon von Alter her gleich eingetheilt sind (und dieß sind sie wohl nirgends ganz) auch keine gleiche Schlagbarkeit, folglich kein gleicher jährlicher Ertrag da seyn kann, sondern erst durch die mühsamsten Berechnungen und Eintheilungen ausgegliechen werden muß.

Wenn daher auch jeder Werth als ein Aequivalent der künftigen Nutzbarkeit einer geschätzten Sache geachtet werden muß, so muß sich doch eine gerichtliche Schätzung soviel als möglich von Hypothesen eines künftigen Zustandes enthalten, und nur den dermaligen Zustand, der immer die absolute Nutzbarkeit für die Zukunft doch enthält, zur Grundlage nehmen. Da es sich nun um Erhebung der absoluten Nutzbarkeit der Waldungen nach ihrem dermaligen Zustande handelt; so sind dießfalls nur drei Methoden, Wälder zu schätzen, anwendbar; nemlich:

1) bloß den Grund und Boden zu schätzen,

2) bloß das vorhandene Holz, wie es steht, zu taxiren, oder

3) aus dem dermaligen Holzstande die jährliche Erzeugung des Holzes, und die Nebennutzungen zu erheben, und nach Abschlag der Forstauslagen zu Kapital zu schlagen.*)

Ich halte diese letzte Methode für die richtigste. Da aber meine Forstkenntnisse zu beschränkt sind, und die ganze gegenwärtige Abhandlung über die Abschätzung der Landgüter bloß als Entwurf zur allgemeinen Prüfung geschrieben ist, so will ich den Fürgang bei jeder dieser angeführten Methode, und die Gründe die für und gegen sie sprechen, nach meiner Kenntniß aus einander setzen.

§. 56.

Die erste Methode, einen Wald zu schätzen, besteht in der Schätzung des bloßen Grun-

---

*) Verschiedene andere Methoden, Wälder abzuschätzen, hat Hennert im zweiten Abschnitte seiner Anweisung zur Taxazion der Forsten angeführt, und deren Unrichtigkeit gründlich dargethan.

des und Bodens. Es wird nemlich die Lage und Erdart des Waldes untersucht, die Anzahl der Jahre der darauf stehenden Bäume mit ihrem bisherigen Wachsthume verglichen, und hiernach das Joch Waldes höher oder niedriger nach seinem innern Werthe angeschlagen.

Bei dieser Methode kömmt nur der wahre innere Werth des Waldbodens in Anschlag, und der Werth des darauf stehenden Holzes ist im solchen schon enthalten, weil bei gutem Boden und gutem Wachsthume des Holzes der Werth höher angeschlagen wird. Nebstdem ist diese Schätzung permanent, weil weder üble Wirthschaft im Holzschlagen, noch Windbrüche, noch Verhaue zu Kriegszeiten, noch Waldfeuer, und derlei nicht ungewöhnliche Waldschäden an diesem Werthe etwas ändern, anerwogen der Grund und Boden der nemliche bleibt.

Allein so sehr auch bei den vorgegangenen sechs Rubriken als Grundsatz beobachtet wurde die bisherige Benützung der Grundstücke als ein Faktum, die innere Beschaffenheit des Grundes und Bodens aber als Wesenheit der Schätzung anzusehen; so ist doch dieß auf die vorliegende Rubrik darum nicht ganz anwendbar, weil der Werth eines Waldes aus dem Werthe des Bodens und aus dem Werthe des Holzes zusammgesetzt ist. Denn ein noch so schlechter aber schlag-

barer Wald ist mehr werth, als ein junger Hau im besten Boden, der erst in siebenzig oder mehr Jahren schlagbar wird; weil wenn gleich der zweite noch einmal so viel in siebenzig Jahren werth seyn wird, ich doch den Nutzen des ersten um siebenzig Jahre eher empfange, und dadurch an Zinsen wenigstens zweimal so viel gewinne. Wollte man aber nach der Hochstämmigkeit des bereits vorhandenen Holzes den Waldboden höher anschlagen, so wäre dieß nicht nur eine gänzliche Abweichung von der angenommenen Methode, sondern würde auch die größte Unverläßlichkeit erzeugen, indem nun unbekannt bliebe, ob der höhere Anschlag einer Waldstrecke der Güte des Bodens, oder aber der nahen Schlagbarkeit des Holzes zuzueignen wäre. Nebst dem würde hiedurch mancher gute Boden mit jungem gutem Anfluge gering, mancher schlechte Boden mit schlechtem aber bereits schlagbarem Holze, höher geschätzt, und dadurch der ganze Endzweck dieser Methode verfehlt. Uibrigens ist es auch nicht richtig, daß Windbrüche, Waldfeuer, Verhaue, und derlei Waldschäden dem Grund und Boden nicht schaden; denn die Menge des faulenden Holzes oder der Asche verödet gar leicht den ganzen Platz, und bewährt, daß keine Art der Schätzung so eingerichtet werden könne, daß ungewöhnliche Zufälle an dem Werthe

nichts zu ändern vermöchten, daher auch solche nicht die Schätzung beirren dürfen. Nam ex his, quæ forte uno aliquo casu accidere possunt, jura non constituuntur. *Leg.* 4. *Digest. de leg. Sctis et long. consv.*

§. 57.

Theils mathematische Berechnungen, theils ein gutes Augenmaaß haben es dahin gebracht, daß geschickte Forstbeamte ziemlich genau zu bestimmen wissen, wie viel Holz eine jede Waldgegend, wie sie dermal bewachsen ist, wirklich enthalte, welches sie eigentlich das Holzschätzen heissen. Da nun die Nutzbarkeit eines Waldes vorzüglich im Holze besteht; so wollen manche den Werth eines Waldes dadurch bestimmt wissen, daß die Menge des vorhandenen Holzes zu Geld als Kapital angeschlagen werde. Es wird nemlich das Holz einer jeden Waldgegend mathematisch berechnet, oder nach dem Augenmaaße bestimmt, die auf solche Art gefundene Anzahl der Klafter nach den mittleren Verkaufspreisen zu Geld angeschlagen, und solches als Kapitalswerth der Waldungen angesehen; z. B. der abzuschätzende Wald bestünde aus zwei Revieren; das Revier A. enthielte 4 Joch hun-

dertjährige Eichen und Buchen, welche 800 Klafter Holz in sich fassen; die Klafter nach Abschlag des Schlagerlohns zu 1 fl. 40 kr.
macht = = = 1333 fl. 20 kr.
ferners 30 Joch gemischtes 42 jähriges Kiefer = und Tannenholz, welche 2500 Klafter enthielten pr. 1 fl. = 2500 fl. — —
35 Joch 20jähriger Kiefernwald, welcher dermal 1000 Klafter enthielte, die Klafter nach Abschlag des Schlagerlohns pr. 1 fl. macht = 1000 fl. — —
Das Revier B. aber bestünde erstens, aus 60 Joch 70jähriger Tannen = Kiefern = und Fichtenholzes, welche 100 Stämme gutes Bauholz pr. 3 fl. 300 fl. — —
und 400 Stämme geringeres Bauholz pr. 2 fl. = 800 fl. — —
endlich 7000 Klafter Brennholz pr. 1 fl. = = 7000 fl. — —
enthielten, dann

2tens aus einem 18jährigen Birkenbusche von 5 Joch, woraus 200 Klafter Brennholz gewonnen werden können pr. 1 fl. 30 kr. = = = 300 fl. — —

Fürtrag = 13,233 fl. 20 kr.

Übertrag =	13,233 fl. 20 kr.
Endlich 3tens, aus einem 12jährigen Erlenbache, der 50 Klafter Holz dermal enthielte pr. 1 fl. 20 kr. = =	66 fl. 40 kr.
Summe =	13,300 fl. — —
Der Schlagerlohn ist bereits bei den Holzpreisen abgeschlagen worden, und es ist daher nur noch zur Bedeckung der Regiekösten, z. B. pr. 138 fl. jährlich ein 6perzentiges Kapital von = = =	2300 fl. — —
abzuziehen, so ist der Werth des Waldes = =	11,000 fl. — —

Diese Methode scheint einer gerichtlichen Schätzung die angemessenste zu seyn, weil sie den Werth des Waldes bestimmt, wie er da steht, und keine Rücksicht auf den künftigen Zustand desselben, sondern nur auf den gegenwärtigen nimmt. Jeder Käufer oder sonstige Übernehmer des Landgutes empfängt hiedurch die Waldungen in einem Werthe, den sie wirklich in sich enthalten; denn er darf solche nur ganz schlagen lassen, so erhält er das Kapital, was er für den Wald zahlen muste, auf der Stelle heraus,

und hat daher für den Wald grade so viel, als er wirklich werth ist, gezahlt. Allein, so viel Wahrscheinlichkeit auch in diesen Gründen liegen mag: so entfällt doch solche durch folgende Betrachtungen:

1) Wenn gleich jede Sache, wie sie liegt und steht, geschätzt werden soll, so muß doch auf den Endzweck, den jede Rubrik eines Landgutes hat, nothwendig gesehen werden, wenn ihr Werth zu bestimmen ist. Es wurde schon im 6ten §. mit mehreren gezeigt, daß die Untersuchung der Qualität einer jeden zu taxirenden Sache, und ihr inneres Vermögen diesem Endzwecke zu entsprechen, geprüft werde. Was ist nun wohl der Endzweck eines Waldes? — Gewiß kein anderer, wenigstens kein anderer vorzüglicher und Hauptendzweck, als daß zu den mannichfaltigen Wirthschaftsbedürfnissen der jährlich nöthige Holzbedarf vorhanden sey, und wo möglich auch zum baaren Holzverkaufe ein bestimmtes Quantum noch erübrige. Wenn nun nach obiger Regel das innere Vermögen ihrem Endzwecke zu entsprechen bei den Wäldern geprüft werden soll, so frägt es sich ganz natürlich: Enthalten die zu taxirenden Waldungen das jährlich zu den Wirthschaftsbedürfnissen erforderliche Holz, und wie viel erübrigt dann noch zum Verkaufe? Will man diese Fragen beant=

worten, so muß ganz natürlich auch der künftige Stand der Waldungen in Erwägung gezogen, und daher nicht bloß erhoben werden, wie viel ich Holz erhalte, wenn ich den ganzen Wald schlage, sondern: wie viel ich Holz jährlich zum Wirthschaftsbedarf und zum Verkaufe schlagen kann. In diesem letztern besteht demnach die Qualität und innere Nutzbarkeit der Waldungen, daher, nicht der platte dermalige Holzstand, sondern das Vermögen der Waldungen den jährlichen Wirthschaftsbedürfnissen, und einer fortdauerender Einnahme Genüge zu leisten, der Maaßstab der Wäldertaxazion seyn muß.

2) Man kann niemals eine außerordentliche, vielweniger eine zerstöhrende Benützung einer Rubrik zur Grundlage der Taxazion annehmen; das gänzliche Schlagen des ganzen Waldes auf einem Landgute aber wäre nicht nur eine außerordentliche, sondern auch verderbliche und unerlaubte Benützungsart. Verderblich, weil hiedurch die ganze Waldnutzung theils auf 30, theils auf 80 und mehrere Jahre gehemmt, und dem Gutsbesitzer die Last, den ganzen jährlichen Holzbedarf für baares Geld beischaffen, und überdieß zuführen zu müssen, aufgebürdet würde. Unerlaubt aber, weil übertriebene Holzschläge bei dermal zunehmendem Holzmangel dem allgemeinen Besten nachtheilig sind, und daher der Staat

solche gar nicht gestatten kann. Darf daher wohl eine solche Benützungsart der Waldungen zum Maaßstab der Taxazion angenommen werden, die nicht nur außerordentlich, und dem natürlichen Endzwecke der Wälder widersprechend, sondern sogar verderblich und unerlaubt ist?

3) Wenn das vorhandene Holz ohne weiters wie es steht, angeschlagen wird, so muß der Anschlag des ganzen Gutes meistens zu hoch ausfallen. Denn wenn der Käufer oder Uibernehmer des Gutes sein Kapital herausbekommen wollte, so müßte er die gesammten Waldungen schlagen lassen, und dann wird in den künftigen Jahren die Zufuhr des Holzes mehrere hundert, und nach der Entlegenheit der benachbarten Wälder, dann Menge des Bedarfes, auch tausend und mehr Gulden betragen; eine Last, die gar nicht in Anschlag kömmt, noch kommen kann, und doch unvermeidlich ist, wenn der Käufer sein Kapital ganz vergütet haben will; anerwogen der Zuwachs des Holzes durch die Abwartung des gehörigen Wachsthums 2. 2 1/2 höchstens 3 pr. Cent trägt, und daher der Verlust auf jeden Fall am Tage liegt, wenn der Käufer oder Uibernehmer des Landgutes sein Kapital, das er für die Waldungen zahlen muste, nur auf 2, 2 1/2 höchstens 3 pr. Cent benützen soll, da doch

für pragmatikalsichere Kapitalien 5 auch 6 pr. Cent gezahlt werden. Endlich

4) wirft sich bei dieser Methode die Frage auf: wie soll junger Anflug, der noch kein Büschelholz, vielweniger Holz enthält, geschätzt werden? Als bloßer Grund und Boden nicht, denn dieß läuft nicht nur wider diese Methode, sondern führt zu der ersten im 56ten §. untersuchten Methode, derer Unstandhaftigkeit wir bereits erwogen haben. Als künftiges Nutzholz aber den Anflug dadurch zu schätzen, daß man das nach erreichtem vollständigem Wachsthume anzuschaffende Holz auf die Anzahl der Jahre des Wachsthumes gleich vertheilt, ist zwar zweckmässig, jedoch der Methode den Wald zu schätzen wie er steht, grade entgegen, und entgegengesetzte Methoden können doch auf die nemliche Rubrik um so minder angewendet werden, als durch eine solche Verschiedenheit die ganze Schätzung verwirrt und unverläßlich würde.

§. 58.

Wenn denn also nicht der bloße Grund und Boden, noch das in den Waldungen vorhandene Holz platterdings die Wälderschätzung determiniren kann; so erübrigt kein anderes Mittel, als die Nutzbarkeit der Waldung selbst zur Grund-

lage der Wälderschätzung zu nehmen. Daß dieß den allgemeinen Grundsätzen der gerichtlichen Abschätzung ganz entspreche, ward schon im ersten Absatze des vorigen §. dargethan. Nun handelt es sich also darum: wie diese innere Nutzbarkeit der Waldungen auszummitteln und anzuschlagen sey?

Da der Hauptendzweck des Waldes in der Ueberkommung des Holzes zum Wirthschaftsbedarf und zum Verkaufe beruhet; so ergiebt sich die innere Nutzbarkeit und hiedurch der wahre Werth der Waldungen aus der Untersuchung des Vermögens diesem Endzwecke zu entsprechen; das heißt: es muß erhoben werden, wie viel kann aus den vorhandenen Waldungen Holz zum Wirthschaftsbedarf und Verkauf jährlich genommen werden?

Hiezu erbieten sich zwei Wege, der erste besteht darinn, daß a) der dermalige Holzinhalt der Waldungen erhoben, hiezu b) der bis zur Schlagbarkeit anzuhoffende Zuwachs zugeschlagen, und c) die Summe des anzuhoffenden Holzes auf die Jahre des Wachsthumes vertheilet werde, woraus der jährliche Holznutzen erhellt. Der zweite Weg aber besteht darinn, daß der gegenwärtige Holzinhalt der Waldungen erhoben, durch sein Alter dividirt, und der Quotient als der jährliche Waldertrag angenommen werde.

Es ist nöthig, jede dieser Schätzungsarten genauer aus einander setzen, und den Vorzug der einen vor der andern zu prüfen.

§. 59.

Wie der Holzinhalt jeder Waldstrecke zu erheben sey, folgt im 66. §. Wir nehmen daher solchen als erhoben an, und er sey z. B. 800 Klafter harten Holzes. Nun handelt es sich also um Erhebung des Zuwachses bis zur Schlagbarkeit, zu welchem Ende ausgemittelt werden muß:

1) In wie viel Jahren das Holz dieser Waldstrecke schlagbar seyn werde? man nehme an, z. B. in 100 Jahren, das dermalige Alter aber sey 40 Jahre.

2) Wie viel der jährliche Zuwachs an Holz betrage? Um solches zu erfahren, werden zwei Bäume gleicher Art, jedoch verschiedenen Alters gefällt, die Jahre abgezählt, jeder für sich zu Klafterholz geschlagen, und geschlichtet, woraus der jährliche Zuwachs an Holz sich darstellt; z. B. der jüngere Baum hat 25 Jahre, und enthält 1/2 Klafter, der ältere Baum aber hat 50 Jahre, und enthält 1 Klafter, so ergiebt sich der Zuwachs in 25 Jahren um 1/2 Klafter, somit jährlich mit /50 Klafter. Wenn nun eine

Klafter in 50 Jahren wächst; so ergiebt sich im umgekehrten Verhältnisse, daß 50 Klafter jährlich einen Zuwachs von 1 Klafter, folglich 800 Klafter jährlich 16 Klafter, und in 60 Jahren 960 Klafter haben. Wenn nun zu den wirklich

vorhandenen = = =	800	Klaft.
addirt werden die zu hoffenden	960	—
so ergiebt sich das Erträgniß zur Zeit der Schlagbarkeit mit = =	1760	—
folglich nach der angenommenen jährlichen Schlagbarkeit jährlich mit	17	—

Wenn nun diese Berechnung bei allen Waldstrecken geschah, so ist der ganze jährliche Ertrag an Holznutzen erhoben.

§. 60.

Diese angeführte Art der Wälderschätzung ist bei uns die üblichste, und hat die Wahrscheinlichkeit für sich, daß sie den jährlichen Ertrag rein und richtig, somit auch einen verläßlichen Werth bestimme. Allein meines Erachtens ist auch diese Schätzungsweise aus folgenden Gründen verwerflich:

1) Die ganze Berechnung des künftigen Zuwachses ist Hypothese, die bloß auf zwei ungewissen Vordersätzen beruhet. Der erste dersel-

ben ist, daß sämmtliche Bäume in eben jenem Verhältnisse zu nehmen sind, in welchem die probirten zwei, oder allenfalls vier oder sechs Bäume stehen; der zweite aber, daß der Zuwachs in allen Jahren gleich sey. Noch haben die Forstgelehrten selbst in den preußischen Staaten, wo die Forstwissenschaft so fleissig kultivirt wird, die Proporzion im Wachsthume des Holzes nicht erörtert, und meines Wissens hat das Meiste hierinn noch unser vaterländische Schriftsteller Fuß in seinem Unterrichte zur Aufnahme, Eintheilung, und Abschätzung der Wälder gethan; aber auch dieß ist nur Versuch, und mit der eigenen Aeußerung des Verfassers verbunden, daß Forstmänner durch Anstellung mehrerer Versuche über diesen Gegenstand sich Dank verdienen möchten. Wenn diese Versuche vervielfältiget würden; so würde sich gewiß keine in allen Jahren gleiche, sondern mit den Jahren zunehmende Proporzion des Wachsthumes ergeben, weil die späteren Jahrringe eine grössere Peripherie und mehr Breite haben, und weil die im höhern Alter mehr zunehmende Stammdicke mehr im Wachsthume ausgiebt, als das Aufschiessen des Baumes in seiner Jugend. — So viel sey nur gesagt zur Bemerkung, wie unverläßlich die Annahme des künftigen Zuwachses sey.

2) Bei dieser Schätzungsmethode kömmt bloß der Nutzen an Brennholz in Betracht, und der wichtige ausgiebige Nutzen des Bauholzes verschwindet, weil sich nicht bestimmen läßt, wie viel zur Zeit der Schlagbarkeit Bauholz da stehen werde.

3) Folgt aus dieser Schätzungsmethode, daß junge und alte Wälder von gleicher Holzart gleichen Werth erhalten. Denn es mag der Wald dermal erst zehnjährig oder schon neunzigjährig seyn, so wird immer das ganze künftige Erträgniß zur Zeit der Schlagbarkeit berechnet, und auf die gesammten Jahre des Alters, mit welchen das Holz schlagbar angenommen wird, vertheilt; daher der Quotient für ein Jahr bei jungen wie bei alten Wäldern von gleicher Art gleich ausfallen muß.

Daß dieß ungeräumt sey, fällt von selbst auf, und macht die hier in Frage stehende Schätzungsmethode an sich verwerflich. Eben diese Anstände scheinen jenem Vorschlage entgegenzustehen, welcher für die Abschätzung einzulösender oder zu verkaufender Wälder, den k. k. Forstbeamten mittelst Hofdekretes vom 14. Julius 1788. zur Richtschnur gegeben wurde. Das Wesentliche dieses Vorschlages bestehet darinn, daß nach Beschaffenheit des Holzes und Bodens ein fundus instructus für den abzuschätzenden

Wald zu entwerfen, solcher mit dem dermaligen Holzbestande zu vergleichen, und hiernach der Werth zu bestimmen sey. Da aber rechtliche Wahrheit auf bloß willkührlichen idealischen Voraussetzungen nicht bestehen kann; so dürfte die erwähnte Methode bei gerichtlicher Abschätzung nicht anwendbar seyn. Aus diesem Grunde, und da diese Weisung in dem Hofdekrete selbst nur ein Vorschlag genannt, im Kontexte selbst nur für die billigste gehalten wird, und nicht allgemein kund gemacht wurde: so habe ich mich nicht befugt gehalten, solche hierbei abdrucken zu lassen.

§. 61.

Dagegen dürfte die im 58ten §. angegebene zweite Methode die verläßlichste seyn, nach welcher in jeder Waldstrecke der gegenwärtige Holzinhalt erhoben, durch sein Alter dividirt, und der Quotient als der reine jährliche Ertrag angenommen werden soll. Auf solche Art wird nur der dermalige Zustand der Waldungen allein zur Grundlage der Schätzung genommen, und die bisherige jährliche Erzeugung des Holzes giebt den sichersten Aufschluß der künftigen Fortdauer. Denn wenn die Waldstrecke 800 Klafter Holz enthält, und 40 Jahre alt ist; so ist die jährliche Nutzung von 20 Klaftern gewiß, das heißt:

ich kann alle Jahre ewig 20 Klafter schlagen, weil auf dem Flecke, wo in 40 Jahren 20 Klafter gewachsen sind, wenn ich solche schlage, in 40 Jahren gewiß wieder 20 Klafter stehen; und jenes Holz, das lenger steht, bringt mir durch den nachfolgenden Zuwachs die Zinsen für die Verspåtung in Uiberkommung des Nutzens. Uiberhaupt giebt diese Methode das Resultat, wie viel Holz jährlich in den geschätzten Wåldern wachse; der Uibernehmer eines solchen Waldes mag dann was immer für eine Schlagordnung einführen, so hat er diesen Nutzen des jährlichen Wachsthums immer sicher; der Uibergeber des Waldes aber ist nicht verkürzt, weil er keinen höhern Werth der Sache verlangen kann, als den sie durch die jährliche Produkzion nach ihrem dermaligen Zustande erhält. Das einzige Hinderniß dieser Schätzungsmethode besteht in der Bestimmung des Alters bei ungleich, und durch Auslichten bisher bewirthschafteter Wålder. Doch läßt sich wohl auch hier durch einen vernünftigen Durchschnitt, und durch Bemerkung des verschiedenen Alters, wie die Folge zeigen wird, eine billige Ausgleichung finden. Ist aber diese Schåtzungsmethode, wie ich überzeugt bin, die billigste, so gewinnt sie auch noch dadurch einen besondern Vorzug, daß sie die einfachste, und mit

dem mässigsten Aufwande an Zeit und Unkösten zu bewerkstelligen ist.

§. 62.

In dieser Voraussetzung ist die Schätzung der Waldungen folgendermassen vorzunehmen:

1) Ist der Grund und Boden, dann die Lage jeder Waldgegend,

2) die darauf wachsende Art, und

3) das Alter des Holzes zu untersuchen, sonach

4) die Menge des dermal vorhandenen Brennholzes nach Klaftern, und

5) des Bauholzes nach der Anzahl der Stämmen zu bestimmen,

6) hieraus die Summe des Klafterholzes, und der baare Nutzen des Bauholzes für ein Jahr zu berechnen, auf gleiche Art

7) die Summe des jährlich zu erzielenden Brennholzes im Gelde anzuschlagen,

8) der Werth der vorkommenden gewöhnlichen Nebennutzungen der Waldrubrik im Durchschnitte auf ein Jahr zu erheben,

9) alle diese erwähnten Walderträgnisse zu summiren, und von der Summe die jährlichen Forstauslagen abzuziehen, sonach aber

10) der Rest zu Kapital zu schlagen, welches den wahren Werth der Waldungen enthält.

Wie nun in jedem dieser Geschäfte meines Erachtens vorzugehen sey, enthalten die nachstehenden 9 §§e.

§. 63.

a) Wenn gleich Wälder auch auf dem schlechtesten Boden stehen, so ist es doch sicher, daß einerseits auf besserem Grunde das Holz besser gedeihe, andererseits aber manche Gegenden nur niedrige, schüttere, oder auch gar keine Waldungen zu enthalten geeignet sind. Es ist daher allerdings auch bei der Schätzung der Wälder die Beschaffenheit des Bodens, und seine Lage zu untersuchen.

Die Beschaffenheit des Bodens läßt sich am sichersten aus der Besichtigung der Erde, aus dem Aufhacken derselben, zur Ergründung der Tiefe des fruchtbaren Erdreiches, und aus dem Wachsthume des darauf stehenden Holzes entnehmen. Denn wenn auf einem Boden gesundes, dichtes, und im Verhältnisse seines Alters starkes und hohes Holz steht, so zeigt der Effekt die gute Beschaffenheit des Bodens. Wenn aber felsigter Grund, oder anderes unfruchtbares Erdreich als Ursachen der Schütterheit

oder der Niedrigkeit des vorhandenen Holzes sich darstellen, oder wenn die Lockerheit der Torferde, worauf ein Wald steht, oder aber dessen Lage, wodurch er Sturmwinden oder Wasserrissen bloß gegeben ist, Verheerungen, oder endlich die starke Nässe des Bodens das Kernfaulen des Holzes fürchten lassen, so soll hierauf bei der Schätzung um so mehr Rücksicht genommen werden, als hiedurch die Qualität der zu schätzenden Sache, respektive ihr Vermögen ihrem Endzwecke zu entsprechen erörtert wird.

Auch hat die Lage des Waldes oft auf den Werth des Holzes dahin Bezug, daß wegen der schweren Räumung und Hinwegführung des Holzes, der Preis desselben durch die Unkösten der Hinwegschaffung bis auf einen fahrbaren Ort verringert wird, indem die Käufer sonst entweder abgeschreckt werden, oder sich die Auslagen des Abholens aus diesen unwegsamen Gegenden hoch anschlagen. *)

---

*) Siehe hierüber die gründliche Unterweisung im Burgsdorfs Forsthandbuche, 1. Th. 1. Abhandlung, 2. Abschnitt, das ganze erste Kapitel.

§. 64.

2) Da die Art des Holzes dessen Werth bestimmt: so ist solche von den Kunstverständigen bei jeder Waldstrecke zu untersuchen.

Es wird aber hier unter der Art des Holzes a) die Gattung der Bäume, und b) ihre Qualität verstanden.

a) Die Gattung (Species) der Bäume, zeigt sich durch das bloße Anschauen, da jeder Jäger, vielmehr also ein Forstbeamter die Gattung des Holzes auf den ersten Blick aus dem Stamme, Laub oder Tangeln, Rinde, Struktur, und dgl. erkennen muß.

b) Unter der Qualität des Holzes wird hier die Grösse, Stärke, Gesundheit und Dichtheit der Bäume verstanden. Die Erfahrung bestätigt nemlich, daß Holz der nemlichen Gattung und des nemlichen Alters in verschiedenen Gegenden von verschiedener Grösse und Stärke des Stammes, auch von verschiedener Dauer, und in einem Orte dichter, im andern aber schütterer stehe. Dieß genau bei jeder Waldstrecke zu beobachten, ist darum erforderlich, weil sich hieraus die Menge des bereits vorhandenen, und die Menge des noch zu hoffenden Holzes, wie auch die Zeit der Schlagbarkeit des Holzes

entnehmen läßt, und weil übrigens die Bäume die Bestandtheile des Waldes sind, und daher die Qualität dieser Bestandtheile allerdings die Qualität der Wälder selbst bestimmt.

Uibrigens ist noch anzumerken, daß die Art des Holzes auf die angezeigte Weise von jedem Haue insbesondere untersucht werden müsse, denn bekanntermassen enthält jede Revier verschiedene Haue, Schläge, Triebe, Waldstrecken, die von dem Schlagen des Holzes in verschiedenen Jahren, oder aber von der Verschiedenheit der Bäume selbst herrühren; daher es nöthig ist, jeden Hau für sich allein zu untersuchen, und zu schätzen; z. B. in einer Revier befänden sich sechserlei Gattungen Tannenwaldes, als ein 10 jähriger, ein 40jähriger, ein 45jähriger Hau von mittlerer Gattung, dann ein 40jähriger Hau von der besten Qualität, und zwei 80jährige schlagbare Haue, deren einer schön gewachsenes, der andere aber viel faules Holz enthielte, so müssen diese sechs Theile des nemlichen Waldes jeder für sich geprüft, geschätzt, und in der Schätzungsurkunde angezeiget werden.

Auch diese Abtheilung ist in den östreichischen Staaten durch die der Steuerregulirung vorgegangene Ausmessung erleichtert, da bei solcher jeder Hau für sich gemessen wurde. Doch haben

sich seit dem im Verlaufe der Zeit Veränderungen ergeben, welche nicht übergangen werden dürfen.

Uibrigens versteht es sich von selbst, daß bei Waldungen von gemischten Hölzern anzuzeigen komme, wie viel in solchen von jeder Holzart enthalten sey, z. B. drei Viertheile Fichten, und ein Theil Kiefern. Doch wird dieses Verhältniß nur beiläufig, und ohne daß es nöthig wäre, die Stämme zu zählen, angegeben; auf einzelne zerstreute Stämme wird keine Rücksicht genommen; de minimo non curat prætor.

§. 65.

3) Das Alter des vorhandenen Holzes zu bestimmen, ist den Forstmännern sehr leicht. Beim Anfluge und jungem Hauen entnimmt man solches aus der Höhe der Pflanzen, und aus ihren Trieben. Bei Bäumen aber ist der bloße Anblick nicht hinreichend, sondern es werden in der zu schätzenden Waldstrecke ein, zwei, bis drei Bäume gefällt, oder bei jüngern zur Ersparung der Zeit schief bis auf den Kern eingehaut, um die Ringe zählen zu können, zu deren Zahl man 8 addirt; die Summe giebt das Alter des Baumes.

Hiebei ist noch zu bemerken:

a) Je älter der Baum ist, desto schärfer muß er gesägt, und überdieß gehobelt werden, damit auch die engsten Ringe genau gezählt werden können.

b) Die Bestimmung des Alters der Waldstrecke geschieht nach den meisten Stämmen; a potiori enim fit denominatio, und man wird selten eine grössere Waldstrecke finden, in der nicht jüngere und ältere Stämme sich befänden.

c) Eben darum werden zu den Probebäumen gesunde, und solche Stämme gewählt, von denen die meisten vorhanden sind.

Diese Bestimmung des Alters ist sehr wichtig, weil nach der im 61ten §. angenommener Methode, das Alter zum Divisor des Holzinhaltes genommen wird, woraus der jährliche Ertrag seine Bestimmung erhält.

§. 66.

4) Das wichtigste Geschäft bei der Schätzung der Wälder ist die Bestimmung des vorhandenen Brenn- und

5) des Bauholzes, welches Geschäft in der forstmässigen Bedeutung eigentlich das Schätzen (Holzschätzen) genannt wird. Von einer mathematischen Berechnung des Holzes ist

hier keine Rede. Denn wenn jeder Baum gezählt, und für sich zu Holz berechnet werden sollte, so würde die Abschätzung des Waldes gar leicht 5 pr. Cent seines Werthes kosten. Um aber nicht platterdings pr. Bausch und Bogen, sondern mit möglichster Genauigkeit einen Wald zu schätzen, d. i. seinen Inhalt am Holze anzugeben, dürfte folgender Fürgang der zweckmässigste — jedoch nur in der Voraussetzung seyn, daß geschickte, und lang geübte Forstbeamte die Wälderschätzung verrichten.

a) Da nemlich jeder Waldtrieb für sich geschätzt werden muß, so werden die einzelnen Bäume, und zwar solche betrachtet, die in diesem Triebe die häufigsten sind, folglich nicht die größten, noch die kleinsten, weder die stärksten, noch die schwächsten. Bei dieser Betrachtung der Bäume werden dann die Forstbeamten nach dem Augenmaaße anzugeben wissen, wie viel Klafter, oder aber den wie vielten Theil einer Klafter Holz jeder Baum verspreche. Treffen die Kunstverständigen in ihrer Angabe nicht genau überein, so ist es am besten, einige von den Bäumen, welche sie schätzen, schlagen zu lassen, und das gefällte Holz in Klaftern zu messen. *) Sobald einmal die Kunstverständigen

*) Die gefällten Bäume in Kubikklaftern zu be-

in dem Schätzen einzelner Bäume überein treffen: so schreiten sie

b) zur Auswahl der Probejoche.*) Da es nemlich unmöglich ist, in großen Wäldern alle Stämme zu zählen, oder zu schätzen, so werden aus jedem insbesondere abzuschätzenden

---

rechnen, scheint mir unverläßlich, weil das Kubikmaaß ganz solid ist, und keine Rücksicht auf die Zwischenräume des geschlichteten Holzes nimmt; der gewöhnliche Abschlag des 6. Theiles vom Kubikinhalte ist willkührlich, und die ganze Berechnung gewöhnlich unsicher, weil die meisten Bäume keinen regulären mathematischen Körper bilden. Freilich ist ein gefällter Baum geschwinder berechnet, als geschnitten, gehaut, und geschlichtet. Allein während dieser Arbeit der Holzschläger können die Forstverständigen zur Absteckung der Probejoche und dgl. die Zeit benützen; immer aber ist die Gewißheit des empirischen Beweises der Wahrscheinlichkeit einer beiläufigen Berechnung vorzuziehen.

*) Es wird vielleicht manchen auffallen, daß schon vor dem Schätzen der Probejoche einzelne Bäume geschätzt werden sollen, da doch bei jedem Probejoche alle Bäume geschätzt werden, und daher das Schätzen einzelner Bäume vorher überflüssig scheint. Allein bei dem

Walddistrikte 1 oder 2 bis 3 Proben genommen, je nachdem der Wald mehr oder weniger gleichförmig ist. Hiezu muß ein solcher Theil der abzuschätzenden Waldstrecke genommen werden, der nicht der schönste, nicht der schlechteste ist.

Übrigens können bei kleineren Waldstrecken oder bei solchen Wäldern, die gleichförmiges Holz halten, halbe Joche, auch nur Metzen oder 1/3 Joche zur Probe genommen werden.

c) Das Abstecken des Probejoches geschieht mittels der Meßkette und eines Winkelmessers, jedoch so, daß das ausgesteckte Joch ein länglichtes Viereck bilde, z. B. d a | c b
und daß man von jedem Punkte der einen langen Seite, z. B. a. b. auf den entgegengesetzten Punkt der andern langen Seite d. c. sehen kann. Hierauf folgt

---

Schätzen der Probejoche müssen die Kunstverständigen in der Bestimmung des Inhaltes der Bäume schon genau einig seyn, sonst würden sich bei jedem Probejoche Differenzen ergeben, deren Ausgleichung eben so Zeit kosten, als die Wälderschätzung schwankend machen würde.

d) das Zählen und Schätzen der Bäume. Zu diesem Geschäfte müssen Tabellen bereitet seyn, damit die Kunstverständigen um so schneller fortarbeiten können. Diese Tabelle mag folgendergestalt*) aussehen, und dient dazu, daß jeder gezählte und geschätzte Baum durch einen Strich in der Tabelle angemerket werde. Um nun das Zählen und Schätzen ordentlich vorzunehmen, gehen die zwei Kunstverständigen an den langen Seiten des zum Probejoch ausgesteckten Paralellogrammes d|———|c a|———|b nemlich der eine vom Punkte a. gegen b., und der andere zu gleicher Zeit, und mit gleichem Schritte vom Punkte d. gegen c.; jeder betrachtet indessen einen jeden zwischen ihm, und seinem Kollegen stehenden Baum, schätzt und merkt ihn sogleich in der betreffenden Rubrik der Schätzungstabelle an. Wenn das Probejoch breit, oder so beschaffen ist, daß man von d c. und a b. nicht deutlich jeden Stamm erkennen kann, so müssen Zwischenlinien zu mehrerer Verläßlichkeit gemacht werden; immer aber muß Jemand die Kunstverständigen beobachten, ob sie nicht einen angränzenden Baum mitschätzen. Sonach

*) Siehe die folgende Seite.

Name des Probejoches.	Hart Bauhölzer.	2	1 /4	1 1/2	1 1/4	1	7
	10à10fl.	Klaftri					
Im Königswalde, die erste Probe beim Kreuzberge		—		—	—	—	
	20à 7fl.	—		—	—	—	
		—		—		—	
		—		—		—	
Eichen.				—		—	
				—			
				—			
				—			
				—			
				—			
		Weich					
Kiefern.							

6/8	5/8	4/8	3/8	2/8	1/8	1/10	Stangen.	Alter.
Stämme.								
— —		— — — — —				— — — — —	— —	120
			— — — — — — — —		— — — — — —		— — — — — — — — — — —	30

e) kombiniren die Kunstverständigen ihren Befund, und wenn solcher gleichstimmig ist, so eruiren sie das Alter des Holzes nach der im 65. §. enthaltenen Weisung, und merken solches oben in der Schätzungstabelle an. Endlich

f) summiren sie das geschätzte Holz, welches nach dem Inhalte der zum Beispiel angeführten Schätzungstabelle betrüge: an Eichen 10 Stämme a 10 fl. und 20 a 7 fl. im ganzen einen Werth von 240 fl., dann 36 Klaftern Brennholz, an eingemischten Kiefern aber 4 Klafter Brennholz.

g) Wenn nun auf die nemliche Art eine zweite Probe genommen wurde, und das nemliche Resultat gab, oder wenn solche nicht übereinstimmte, und daher noch eine dritte Probe, nach solcher aber ein Durchschnitt zwischen den genommenen drei, nöthigenfalls auch mehreren Proben geschah, so wird der Inhalt des Probejoches mit der Anzahl der Joche der geschätzten Waldstrecke multiplizirt, und die Summe ist der ganze dermalige Holzinhalt der geschätzten Waldstrecke, z. B. das Resultat der Probejoche sey nach dem im vorigen Absatze angenommenem Beispiele an Bauholz ein Werth von 240 fl. an Brennholz aber 36 Klafter hartes und 4 Klafter weiches Holz, der Flächeninhalt der ge-

schätzten Waldstrecke aber 20 Joch, so ergiebt sich der ganze Werth des Bauholzes mit 4800 fl. die Summe des Brennholzes aber mit 720 Klaftern harten und 80 Klaftern weichen Holzes.

Anmerkungen. *a*) Das abgesonderte Schätzen des Bau- und Brennholzes tritt nur da ein, wo erstens Bauholz in einer beträchtlichen Menge vorhanden ist, und auch zweitens, solches als Bauholz hinreichenden Absatz findet.

Wenn nicht beide diese Umstände zusammtreffen, so wird alles nur als Brennholz betrachtet, und nach dem Inhalte in Klaftern geschätzt. Außerdem aber geschieht das Schätzen der Bauhölzer, wohin auch die Masten und große Wellen gehören, gleich im Geldwerthe, weil nicht der bloße Inhalt am Holze, sondern auch die Beschaffenheit des Baumes den Werth bestimmt. In diesem Falle müssen daher die Kunstverständigen schon vorher Kenntniß von den Verkaufspreisen der Bauhölzer in der Gegend, wo sie dermal schätzen, eingeholt haben.

b) Wenn ein Trieb so jung ist, daß er noch keine Stämme hält, sondern nur aus Pflanzen oder Stangen besteht, folglich nach dem Inhalte an Holz dermal noch nicht schätzbar ist, so sieht man von selbst ein, daß die vorgeschlagene

Schätzungsart nicht anwendbar sey, sondern der ganze Trieb bloß nach der Beschaffenheit des Bodens und des Holzes im Vergleiche mit vollständigen angrenzenden Waldstrecken von gleicher Holzart dergestalt berechnet werden müsse, daß die Summe des anzuhoffenden Holzes mit der Anzahl der gesammten Jahre, welche dieses Holz bis zu seiner Schlagbarkeit erfordert, dividirt, und der Quotient eines Jahres so oft genommen werde, als der Trieb schon alt ist; z. B. 3 Joch Kiefernwald wären erst 8jährig, der Boden wäre gut, und der angrenzende Kieferwald wäre 90jährig, vollkommen schlagbar, und enthielte das Joch 200 Klafter Brennholz, so müßte angenommen werden, daß die 3 Joch quæstionis im 90jährigem Alter 600 Klafter geben werden, wornach auf ein Jahr 6 2/3 Klafter ausfallen, und daher der dermalige Holzstand 53 1/3 Klf. beträgt.

c) In den meisten Wäldern finden sich leere Plätze. In soferne nun solche nicht Anflug, und als solche nach jenem, was so eben in der vorstehenden Anmerkung *b*) gesagt wurde; zu behandeln sind, bestehen sie entweder in ödem Boden, Steinfelsen, unfruchtbaren Haiden, oder sie sind doch mit einigem Grase bewachsen. Im ersteren Falle haben sie gar keinen Werth, und sind daher von der Schätzung zu exszindiren; im

zweiten Falle aber erscheint ihr Nutzen entweder ohnehin in der Nebennutzung der Waldgraserei, oder als Waldwiesen oder Hutweiden unter der Rubrik der Wiesen oder Hutweiden, wo dann solche der Amtshandlung der Wirthschafts- nicht aber der Forstverständigen unterliegen. Denn zur Rubrik der Wälder kann nur jener Boden genommen werden, der entweder mit Holz wirklich bewachsen, oder wenigstens dazu bestimmt ist. Kleine derlei leere Plätze aber verlieren sich in dem Werthe der Waldstrecke, in der sie liegen, und vermindern, wenn sie zahlreicher sind, den Werth derselben in dem auszumittelnden Holzertrage.

d) Selten sind die Waldstrecken, in denen alle Bäume von ganz gleichem Alter sind. Wenn die Verschiedenheit gering ist, so wird sie nicht geachtet; beträgt sie aber einen bedeutenden Theil, so muß die Verschiedenheit des Alters bemerkt, und das Verhältniß bei der Berechnung des einjährigen Ertrages beobachtet werden.

§. 67.

6) Um nun den jährlichen **Holzertrag** auszumitteln, wird der ganze Inhalt durch die Anzahl der Jahre des Alters dividirt, und der

Quotient giebt (nach der im 61. §. angenommener Methode) den einjährigen Ertrag.

Wenn wir nun bei dem im vorigen §. gegebenem Beispiele bleiben, vermög welchem in der geschätzten Waldstrecke von 20 Joch an Eichen der Werth des Bauholzes mit 4800 fl.
der Inhalt an Brennholz = = = 720 Klf.
und das Alter von = = = = 120 Jahren
dagegen an Kiefern = = = = = 80 Klf.
Brennholz in einem Alter von 30 Jahren befunden wurden, so ergiebt sich der einjährige Ertrag, am Werthe des Bauholzes mit 40 fl.
am harten Brennholze mit = = = 6. Klaft.
und am weichen — — = = = 2 2/3 —

§. 68.

7) Auf diese Art wird mit jeder Waldstrecke für sich verfahren, und dann das Erträgniß summirt. In Rücksicht des Erträgnisses am Bauholze braucht man nur die angesetzten einjährigen Erträge am Werthe des Bauholzes zu summiren, weil dieser Ertrag gleich bei der Schätzung im Gelde angeschlagen wird. In Rücksicht des Erträgnisses an Brennholz aber werden die ausgemittelten jährlichen Erträge in Klaftern harten und weichen Holzes summirt, und dann zu Geld berechnet; zu diesem Ende

wird aus den zehnjährigen Waldamtsrechnungen jener Verkaufspreis des harten und weichen Holzes im Durchschnitte ausgemittelt, der ohne Verführung im Walde selbst erzielt wird. Sonach zieht man von dem Durchschnittspreise den Schlagerlohn ab, welcher gleichfalls aus den Rechnungen bekannt wird, und multiplizirt dann die Menge des Holzes mit diesen Preisen; das Produkt ist der ganzjährige Ertrag am Brennholze.

Wenn endlich der Ertrag des Bauholzes mit diesem Ertrage des Brennholzes summirt wird, so erhält man den ganzen einjährigen Holzertrag, welcher nach dieser Methode nichts anders ist, als der Werth des in den abgeschätzten Wäldern durch ein Jahr wachsenden Holzes.

> Das am Schlusse beigefügte Beispiel einer Abschätzungsurkunde bringt die vorgeschlagene Waldabschätzungsmethode in tabellarische Uibersicht.

§. 69.

8) Wenn gleich der Ertrag der Wälder vorzüglich im Holze besteht; so ist es doch richtig, daß aus der Benützung der Waldungen verschiedene Vortheile gezogen werden, die den Werth

derselben vermehren, und daher bei der Schätzung als gewöhnliche Nebennutzungen der Waldrubrik aufgenommen werden müssen. In Rücksicht derselben ist im Allgemeinen zu bemerken: daß

1) nur solche Forstnebennutzungen in Anschlag kommen dürfen, die bisher bei den abzuschätzenden Wäldern wirklich seit mehreren Jahren üblich sind, die

2) der Waldkultur nicht zum Nachtheil gereichen, indem keine zerstöhrende Benützungsart zum Maaßstabe der Taxazion genommen werden darf, und die

3) aus den Wäldern allein herrühren. Denn der Nutzen der Jagdgerechtigkeit, der Fischnutzen von Waldteichen, Steinbrüche, Thon- und Leimgruben sind theils für sich bestehende, theils auch solche Nutzungsrubriken, die aus dem Grundeigenthume des ganzen Gutes, und nicht der Wälder allein entstehen. Uibrigens ist

4) der Maaßstab zur Schätzung dieser Nebennutzungen der zehnjährige Rechnungsdurchschnitt, durch welchen der bei jeder dießfälligen Rubrik nach Abschlag der dabei vorkommenden Auslagen erübrigende reine jährliche Ertrag gefunden wird.

Die vorzüglichsten dieser Nebennutzungen sind:

a) das Reisigholz. Es kömmt nemlich bei der Schätzung des Holzertrages nur das Bau- und das Klafterholz in Erwägung; jenes Holz aber, welches von den dünnen Aesten des Laubholzes, und von dem Reisig des Nadelholzes erübriget, und als Büschelholz benützt wird, ist nicht in Anschlag genommen worden. Um nun solches nicht zu übergehen, muß aus den Rechnungen erhoben werden, in welchem Verhältnisse das Reisig mit dem Klafterholze stehe. Man nehme z. B. an, das bisher bei 2000 Klaftern Brennholz, 100 Schock derlei Büschel erzeugt, und das Schock gemischt um 1 fl. verkauft worden wäre. Wenn nun der bei der Schätzung ausgemittelte jährliche Holzertrag auf 1500 Klafter Brennholz käme, so müßten als Nebennutzung 75 Schock Reisig angenommen, nach Abzug des Schlager- und Binderlohnes zu Geld geschlagen, und als jährlicher Ertrag ausgeworfen werden. *)

*) Auch vom Bauholze kömmt dieses Reisig, und zwar im noch größeren Verhältnisse in Betracht.

b) Auf gleiche Art wird der Nutzen der Stöcke (Stubben) in jenen Orten berechnet, wo entweder die Theuerung des Holzes, oder die Industrie der Unterthanen ihnen einigen Werth giebt. Aber in holzreicheren Gegenden trägt das Ausgraben der Stöcke nicht nur keinen Nutzen, sondern fordert noch einen wegen der Waldkultur nöthigen Aufwand.

c) Die Mastnutzung wird von Eichen- und Buchenholzwaldungen gezogen, und kömmt daher nur in Anschlag, wenn diese Hochwaldungen beträchtlich und bleibend sind, weil dann, wenn einzelne Hochwaldungen nächstens dem Hiebe unterliegen, oder die Reviere auf Schlaghölzer bestimmt sind, kein dauernder Mastnutzen sich versprechen läßt.

Die Grundlage der Berechnung dieses Nutzens besteht in der Beantwortung der Frage: *a*) Wie oft in derlei Wäldern volle und halbe Mast gerathen, ob nemlich in 6 bis 9 Jahren volle, in 3 bis 5 Jahren halbe Mast? *b*) Wie viel Schweine bei vollem, wie viel bei halbem Mast gemästet werden können? Und *c*) wie viel die Mastpächter von jedem Schweine für das Mastbefugniß zahlen.

Durch die Beantwortung dieser drei Fragen wird es leicht seyn, den jährlichen Ertrag dieser

Nutzungsrubrik zu erheben, welche da, wo sie gewöhnlich ist, beträchtliche Einkünfte abwirft.

d) Die Lohe (Borke) wird von Eichen, Birken, Ellern, und Fichten genommen, und ist eine bleibende, den Gärbern und Färbern nothwendige Nutzung, die aller Orten, wo die Hiebe der Hochwälder verhältnißmässig geschehen, ohne Nachtheil derselben getrieben wird, somit in billigem Anschlage nach dem Rechnungsdurchschnitte kömmt. Auf gleiche Art wird

e) der Nutzen der Bereitung des Theeres, Kienöhles, Peches, Kienrußes, und des Harzscharrens im Durchschnitte berechnet, im Falle aber diese Nutzungen zum Nachtheil der Wälder geschehen wären, so müßte der Ertrag nach dem Ermessen der Kunstverständigen gemässiget werden.

f) Auch von der Graserei kann Nutzen aus den Wäldern gezogen werden; in so ferne nun solches ohne Waldschaden geschah, und noch ferner geschehen kann, unterliegt dieser Gegenstand allerdings der Taxazion nach einem zehnjährigen Durchschnitte.

Der Nutzen vom Raffen und Scharren des Waldlaubes und der Nadeln, ist der Forstkultur sehr schädlich, und kömmt auch in jenen

Orten, wo er wegen Strohmangel der Unterthanen nöthig ist, nicht in Anschlag, weil dieser Nutzen durch das daraus entstehende Verderbniß des Waldbodens bei weitem aufgewogen wird. Dagegen kommen auch jene Nebennutzungen nicht in Betracht, die aus bloßer Industrie in der Waldkultur herrühren, z. B. der Anbau des Getreides bei neuer Besaamung der Waldstrecken, die Benützung des geschlagenen Holzes zu Dachschindeln, Holzwerkzeugen, und dgl. m.

§. 70.

9) Wenn nun alle diese Erträgnisse, nemlich der Werth des jährlich zu erzielenden Bau- und Brennholzes, dann der Ertrag jeder berechneten Forstbenützung summirt werden, so ist der jährliche ganze Ertrag der Wälder des abgeschätzten Gutes erhoben; da aber solcher nur als Bruttoertrag angesehen werden kann, so sind hievon die jährlichen Forstauslagen abzuziehen. Diese sind:

a) Die Erhaltung des Forstbeamten, der Jäger und Heeger. Zu der Berechnung ihres Gehaltes und Deputates (Lohnes in Naturalien) sind die Deputattabellen und Anstellungsdekrete (Spannzettel) die Grundlage. Doch muß darauf gesehen werden, ob die Anzahl dieser Forst-

individuen, oder ihr Gehalt nicht mehr in der Wohlthätigkeit der dermaligen Obrigkeit, als in der Nothwendigkeit gegründet sey. Denn nur die zur Erhaltung und Benützung der Waldungen nöthigen Auslagen kommen in Anschlag. *)

b) Die zur Kultur der Wälder erforderlichen Auslagen sind nicht sehr beträchtlich, und aus den Rechnungen zu ersehen.

c) In den meisten Orten wird von allem zum Verkaufe gelangendem Holze das Stammgeld den Forstbedienten gezahlt.

Dießfalls muß daher erhoben werden, wie viel von dem jährlichen Bau- und Brennholzertrage, nach Abschlag des Wirthschaftsbedarfes, Holz zum Verkaufe gedeihe, und von diesem muß das Stammgeld berechnet, und sonach als Abzugspost angenommen werden.

Dahingegen kömmt das zur Wirthschaft benöthigte Holz nicht in Abschlag, weil nach dem

*) Dafür, daß die Forstindividuen auch zur Jagd verwendet werden, wird bei dem Nutzen der Jagdbarkeit die Schußgebühr abgezogen. Weder ihr Gehalt, noch ihr Deputat kann daher wegen dieses ihres Nebengeschäftes bei dem Jagdnutzen in Abschlag kommen.

im 21. §. angenommenem Grundsatze, jede Rubrik eines Landgutes für sich allein zu schätzen ist.

§. 71.

Wenn nun von dem ganzen Brutoertrage der geschätzten Waldungen die Summe der jährlichen Forstauslagen abgezogen wird; so ergiebt sich der ganze reine jährliche Ertrag der Wälder, welcher nach dem im 17. §. angenommenem Zinsenfusse den wahren Werth der geschätzten Wälder giebt.

X. Von der Schätzung der trockenen Gefälle.

§. 72.

Bisher haben wir die Schätzung jener Rubriken erwogen, welche als Realitäten die eigentlichen Bestandtheile eines Landgutes ausmachen; nemlich die Gebäude und verschiedene Arten der liegenden Gründe mit Rücksicht auf den fundus instructus. Es entspringen aber auch aus den obrigkeitlichen Rechten, und aus dem Bande der Unterthänigkeit beträchtliche Vortheile, welche man gewöhnlich die trockenen Gefälle

eines Landgutes zu nennen pflegt, und deren Schätzung in der Erhebung des aus denselben nach dem zehnjährigen Rechnungsdurchschnitte entspringenden reinen jährlichen Nutzens gegründet ist *). Die gewöhnlichsten dieser trockenen Gefälle sind: das Bräuen, das Brandweinbrennen, der Weinschank, das Kalch- und Ziegelbrennen, die Frohndienste, die Zinsungen, die Jagdbarkeit, und die Herrlichkeit.

Obgleich die Schätzung derselben, wie gesagt, in dem bloßen Rechnungsauszuge beruht: so wird es doch nicht überflüssig seyn, in Rücksicht jeder derselben das Eigene insbesondere anzuführen.

§. 73.

A. Der Nutzen des Bräuhauses ergiebt sich nicht nur aus der Konsumzion der Gerste, des Hopfens, und des Holzes, da die Leichtigkeit des Absatzes der Naturalprodukte ein wesentlicher Vortheil ist, sondern wirft auch einen namhaften baaren Gewinn ab. Diesen zu erheben, wird

*) Siehe §. §. 17. und 20.

1tens, ausgemittelt, was zu jedem Gebräue auf dem in Frage stehendem Gute abgereicht wird, und zwar

a) an Malz, respektive Gersten,

b) an Hopfen,

c) an weichem Holze zum Bräuen,

d) an hartem Holze zum Malzdörren, *) und

e) am baarem Gelde als k. Tranksteuer.

Die Summe dieser Auslagen giebt die Spezialkösten eines jeden Gebräues insbesondere. Es müssen aber auch

2tens, die Generalkösten ins Mitleid gezogen werden. Diese sind

a) der jährliche Gehalt, und das Deputat des Bräuers, dann

b) des Binders, **)

---

*) Das harte Holz wird nicht für jedes Gebräu, sondern immer für 100 M. Malz passirt. Es muß daher immer dieses Holz nach der Passirung des Malzes, zu jedem Gebräu in der Berechnung repartirt werden.

**) Da der Binder auch die Maierhofsarbeit bestreitet, so wird verhältnißmässig nur 2/3, und wenn er zum Weinschanke Dienste leistet,

c) der Werth der Frohndienste, welche zum Bräuhause verwendet werden,

d) die Beischaffung des Holzes zu Fässern und Reifstäben,

e) die Beischaffung des Eises, und

f) die Erhaltung des Bräuhauses, der Bräupfanne, der Stöcke, und der Wasserleitung, dann Beischaffung der Malzsäcke, des Faßpeches, und der Lichtspäne. Diese Generalauslagen werden summirt, durch die Anzahl der jährlichen Gebräue dividirt, und der Quotient zu den Spezialkösten geschlagen.

3tens. Gleichwie nun die Auslagen jedes Gebräues erhoben sind, so muß es nun auch mit der Einnahme geschehen. Zu diesem Ende wird erhoben

a) wie viel Fässer Bier von jedem Gebräue zum Verkaufe ausgestossen werden?

b) Wie viel daher von obigen Auslagen auf ein jedes Faß komme, d. i. worinn eigentlich der Erzeugungspreis eines jeden Fasses bestehe?

c) Wie theuer ein Faß zum Verkaufe ausgestossen werde? Und

---

nur die Hälfte seines Lohnes bei dem Bräuhause in Anschlag genommen.

d) welcher Gewinn nach Abschlag der Erzeugungskösten bei jedem Fasse erübrige.

Hiernach bedarf man nur noch

4tens, der Berechnung, wie viel Fässer im Durchschnitte jährlich zum Verkaufe ausgestossen werden; denn diese Zahl mit dem reinen Gewinne eines jeden Fasses multiplizirt, giebt den reinen ganzjährigen Nutzen des Bräuhauses, zu welchem der für Hefen, Gallen, Treber, und Asche, jährlich eingehende Betrag addirt, die Summe aber nach dem angenommenem Zinsenfusse zu Kapital geschlagen wird. Das am Ende beigefügte Beispiel einer Schätzungsurkunde, klärt die vorangeführte Berechnung noch mehr auf.

Anmerkung. Nur die zum Verkaufe gelangenden Fässer Bier erzeugen Gewinn, daher das zum Deputat verwendete Bier nicht in Anschlag kömmt, dagegen aber auch an jenen Orten, wo solches als Auslage erscheint, nur im Erzeugungspreise berechnet werden darf.

§. 74.

B. Die Brandweinhäuser sind gewöhnlich verpachtet, und es wird daher ein durch

mehrere Jahre bestehender Pachtschilling, als das jährliche Erträgniß betrachtet, von welchem jedoch jenes, was dem Bestandmanne am Getreide, Bier, Stroh, Gallen, und dgl. abgereicht wird, wie auch ein bestimmter Ertrag zur Erhaltung des Brandweinhauses, und der Gefässe abgezogen werden muß. Der Rest giebt den reinen jährlichen Ertrag, welcher zu Kapital zu schlagen ist.

Sollte aber die Brandweinbrennerei in eigener Regie seyn; so müste der reine Gewinn auf ähnliche Weise aus den Rechnungen ausgemittelt werden, wie bei der Schätzung des Bräunutzens angeführt wurde.

§. 75.

C. Der Nutzen des **Weinschankes** ist nicht nur auf vielen Gütern gar nicht vorhanden, sondern auch da, wo solcher existirt, sehr prekär, indem der steig- und fallende Preis der Weine, und der oft zufällige Wohlstand der Unterthanen, diese Nutzungsrubrik oft sehr verringert, oft ganz behebt. In dieser Voraussetzung treten bei dieser Schätzung folgende Grundsätze ein:

1) Vor allem wird der Einkaufspreis der Weine im wenigstens zehnjährigen Durchschnitte erhoben.

2) Hiezu muß der Fuhrlohn, und der Werth des Füllweines durch die Zeit, bis der eingekaufte Wein zum Schank gelanget, zugeschlagen werden. Die Summe enthält, was jeder Eimer Wein der Obrigkeit koste.

3) Wenn nun mit dieser Summe der wirkliche Verkaufspreis des ausgeschenkten Weines verglichen wird; so zeigt sich der reine Gewinn von jedem Eimer. Dieser Gewinn wird nun

4) so oft genommen, so viel Eimer im Durchschnitte jährlich ausgeschenkt werden. Von der ganzen Summe muß jedoch

5) jenes abgezogen werden, was die Reinigung des Weines, die Erhaltung der Gefässe *) und der Keller erfordert; dann erst stellt sich der reine jährliche Nutzen dar, von welchem aber

---

*) Gewöhnlich kömmt hier ein Theil der Unterhaltung des Binders, der meistens den Weinkeller versieht, in Anschlag. In diesem Falle darf dann der Binder bei dem Bräuhause nicht ganz in Abzug kommen, sondern beim

6) der vierte oder wenigstens der fünfte Theil noch abgeschlagen werden muß, weil dieser Nutzen so sehr veränderlich ist, und größtentheils wie die Erfahrung lehrt, vom Zufalle abhängt.

§. 76.

D. Die Kalch- und Ziegelbrennerei existirt bei den meisten Landgütern. Was die Kalchbrennerei betrift, so wird derselben Nutzbarkeit dadurch berechnet, daß man

1) den Preis der für z. B. 100 Metzen Kalch erforderlichen Kalchsteine an der Stelle, wo sie erkauft werden, erhebt; falls aber auf dem Gute selbst ein obrigkeitlicher Kalchbruch ist, so kömmt nur der Brecherlohn für 100 Metzen in Anschlag. Zu diesem Preise des rohen Materials werden zugeschlagen

2) der Fuhrlohn der Kalchsteine zum Ofen,

3) der Preis des Holzes samt Fuhrlohn,

4) der Brennerlohn, und

5) das zu jedem Brande gewöhnlich passirte Bier im Erzeugungspreise.

Bräuhause die Hälfte oder zwei Drittheile, der Uibercest aber beim Weinschanke.

Diese Auslagen geben die Summe des Aufwandes für 100 Metzen, welche von dem Verkaufspreise der 100 Metzen gebrennten Kalches abgezogen, den reinen Gewinn darstellen, welcher auf 1 Metzen reduzirt, und dann so oft genommen wird, als Metzen jährlich nach dem Rechnungsdurchschnitte zum Verkaufe gedeihen. Dieser jährliche Gewinn endlich wird zu Kapital geschlagen.

Eben so wird der Aufwand zum Brande von z. B. 20,000 Ziegeln durch

a) den Werth des nöthigen Holzes samt Fuhrlohn,

b) durch den Schlager- und Brennerlohn, dann

c) den Werth des dazu passirten Biers im Erzeugungspreise bestimmt, von dem Verkaufspreise der 20,000 Ziegeln abgeschlagen, und der Rest als reiner Gewinn auf 1000 reduzirt, und dann so oft genommen, so viel tausend Ziegeln vermög Rechnungsdurchschnitt jährlich verkauft werden.

Anmerkung. Wo Ziegeln und Kalch zusammengebrennt werden, ist es auch nöthig, die Auslagen verhältnißmässig zu vertheilen.

§. 77.

E. Die Frohndienste (Robot) sind ein wichtiger und beträchtlicher Ertrag, der aber sehr mannichfaltigen Schmälerungen unterliegt, als da sind, Krankheit oder sonstige gegründete Verhinderungen des Unterthanes, starke Rekrutirungen, Sterbefälle, üble Witterung, welche die oft schon vorhandenen Frohnarbeiter nöthigt, das Feld zu verlassen, die Trägheit mancher Unterthanen, und die so bewährte Abneigung derselben gegen diese gezwungenen Dienste. So gegründet daher auch die genaue Forderung dieser Frohndienste ist, da die Unterthanen ihr Eigenthum mit dieser Verbindlichkeit besitzen, und durch die höchsten Gesetze selbst zu deren Befolgung gewiesen sind: eben so bewährt ist dagegen die Erfahrung, daß jene Arbeiten, die durch Frohndienste verrichtet werden, nie jenen gleich kommen, die bezahlte Taglöhner oder eigene Bezüge herstellen, daß die Unterthanen jede Gelegenheit ergreifen, diese Verbindlichkeit so wenig als möglich zu verrichten, und daß durch so manchen Zufall die Frohndienste nicht so ganz, als sie die Urbarien ausweisen, zur Erfüllung gelangen; selbst da, wo solche, zu Geld reluirt sind, äußern sich oft Schwierigkeiten oder Verlust, und sicher immer Nachwartung in der Eintreibung

des reluirten Robotgeldes. Diese Umstände begründen daher folgende Beschränkungen bei der Schätzung der Frohndienste:

1tens. Wenn dieselben reluirt sind; so giebt zwar die Summe der Reluizionsgelder den dießfälligen jährlichen Ertrag. Wegen der Unkösten der Eintreibung aber, wegen des bei Unglücksfällen der Unterthanen unvermeidlichen Verlustes, und wegen der oft aus Billigkeit eintretenden Nachwartung, ist der 20te Theil des jährlichen Ertrages abzuschlagen; z. B. wenn die Summe jener Beträge, welche die Unterthanen für die Robot jährlich zu zahlen haben, 800 fl. betrüge, so können aus angeführten Gründen 40 fl. billig in Abschlag kommen, und daher nur 760 fl. als der reine jährliche Ertrag angesehen, und zu Kapital geschlagen werden *). Wo aber

2tens, die Leistung der Robot noch in natura besteht, kann der Werth derselben nicht

---

*) Bei der Robot der Innleute, die auf fremder Bank sitzen, d. i. keine eigene Häuser, Chaluppen oder Baraken besitzen, muß der Abschlag größer seyn, weil ihre Zahl steigt und fällt. Dießfalls gilt daher jenes, was von steig- und fallenden Zinsen im folgenden §. gesagt wird.

dem Werthe anderer Tagarbeiten gleichgeachtet, sondern es muß solcher niedriger als diese genommen werden, weil die Frohndienste aus den angeführten Gründen schlechter, als Lohn- oder eigene Arbeiten sind, und überdieß den erwähnten Zufällen unterliegen. Doch versteht es sich von selbst, daß der Werth der Frohndienste nach dem Werthe der Lohnarbeiten verhältnißmässig steige und falle. Der billigste Anschlag dürfte daher seyn:

1 Tag Handrobot 6 bis 9 kr.

1 Tag Zugrobot mit 2 Ochsen 12 bis 16 kr. und

1 Tag Zugrobot mit 2 Pferden 14 bis 18 kr.

Jene Robot aber, die präzise zur Schnittzeit geleistet werden muß, kann ohne Anstand doppelt angeschlagen werden, weil die Arbeit zu dieser Zeit besonders viel werth ist. *)

Uibrigens muß noch bemerkt werden, daß die Angabe der auf einem Gute existirenden Frohndienste von der Kommission mit den Urbarien, Reluizions- und anderen Kontrakten verglichen

*) Einspännige Bezüge werden immer halb so hoch als die zweispännigen geschätzt.

und bewährt werden müsse, indem über den Werth jeder geschätzten Rubrik die möglichste Evidenz hergestellt werden, und die Schätzungsurkunde vollen Glauben wirken soll. Bei gegründeten Zweifeln über eine oder die andere Robotsverbindlichkeit ist solches in der Urkunde anzumerken.

§. 78.

F. Was von den Frohndiensten gesagt wurde: hat auch auf die Zinsen (unterthänige Abgaben) seine Anwendbarkeit. Diese theilen sich in standhafte und steig- und fallende, in Geld- und Natural-Zinsen.

1. Standhafte Zinsen sind solche, welche alle Jahre gleich bleiben, und einseitig eben so wenig von der Obrigkeit erhöht, als von dem Zinsmanne verringert werden können. Sie sind in den Urbarien, im uralten Besitze, oder Kontrakten gegründet, und haften unmittelbar auf dem Hause oder Grunde des Zinsmannes. Sie begründen daher einen gleichen und bleibenden Nutzen der Obrigkeit, der aber eben so wie die Frohndienste, der Nachwartung, der Schwierigkeit in der Eintreibung, und oft dem Verluste unterliegt, daher wohl auch von der Summe der jährl. standhaften Zinsen der 20te Theil billig in Abzug kommen soll.

2) Steig- und fallende Zinsen haben ihren Ursprung in zeitlichen Kontrakten und obrigkeitlichen Verleihungen, welche durch den Ausgang der Zeit, durch den Willen der Obrigkeit und des Zinsmannes behoben, vermehrt, und vermindert werden können. Diese Zinsen haften nicht auf eingekauften Realitäten, und sind sich nicht alle Jahre gleich, sondern steigen und fallen nach dem Zusammenflusse verschiedener Umstände. Derlei Zinsen kommen von vermietheten Schänkhäusern, Mühlen, Schmiedten, Dominikalhäuseln und Baracken,*) ferners von Fleischhauern, Bäcken, Handelsleuten, Handwerkern und Juden, imgleichen für Gestattung der Bach- und Flußfischerei, für Gestattung des Leim- und Sandgrabens, und für andere dergl. obrigkeitliche Verleihungen.

Endlich gehören hieher auch jene Zinsen, die in Rücksicht der Entrichtungsverbindlichkeit zwar gleich, jedoch in Rücksicht der Anzahl der Personen, welche sie zu leisten haben, steig und fallend sind. So ist z. B. an manchen Orten

*) Man muß jedoch aufmerksam seyn, daß derlei vermiethete Häuseln nicht einmal unter den obrigkeitlichen Gebäuden, und bei den Zinsen zum zweitenmal in Anschlag kommen.

jeder Inwohner einige Kreuzer Garnspinnerlohn zu zinsen schuldig; da aber die Zahl der Inwohner steig- und fallend ist; so ist es auch die Summe des dießfalls jährlich eingehenden Zinses.

Was nun überhaupt die steig- und fallenden Zinsen betrift; so ergiebt sich von selbst, daß solche kein gleichbleibendes Erträgniß sind, und daher auch nicht als solches geschätzt werden können. Wenn die standhaften Zinsen einer Mäßigung bedürfen; so ist dieß bei den steig- und fallenden um so mehr der Fall, als sie nebst gleichen Schwierigkeiten in der Eintreibung auch noch wandelbar sind. Dießfalls muß daher die Kommission das Verhältniß des Steig- und Fallens aus den Rentrechnungen mehrerer Jahre ersehen, um bestimmen zu können, der wie vielte Theil in Abschlag zu nehmen sey. Nur dann, wenn sich in zehn Jahren keine Verminderung ergab, und solche auch in der Folge vernünftiger Weise nicht zu vermuthen, ist; bleibt der Abschlag so wie bei den standhaften Zinsungen; sonst aber kömmt der achte bis vierte Theil in Abschlag.

3) Geldzinsen sind die gewöhnlichsten, es finden sich aber an sehr vielen Orten auch

4) Naturalzinsen, von welchen nur das hier anzumerken ist, daß der Werth des Zinsgetreides immer gering zu schätzen ist,

weil bekanntermassen das Zinskorn nicht zum Saamen, und die Zinsgerste nicht zum Malzen taugt, sondern das Zinsgetreide überhaupt gewöhnlich nur für Deputate brauchbar ist, da es selbst zum Verkaufe nicht ansteht.

§. 79.

G. Der Nutzen der Jagdbarkeit ergiebt sich lediglich aus dem Rechnungsdurchschnitte. Nur treten dabei folgende Bemerkungen ein:

1tens. Es geschieht sehr oft, daß eine Obrigkeit benachbarte Reviere pachtet, und dann fließt der Nutzen in der Waldamtsrechnung gleichfalls ein. Die Kommission hat daher hierauf zu sehen, und im Falle des auf solche Art vermehrten Jagdnutzens, entweder den Nutzen des fremden Reviers zu exszindiren, oder falls solches nicht thunlich wäre, die Wildamtsrechnungen zu verwerfen. Wenn nun dieß leztere geschieht, oder

2tens, wenn gar keine Wildamtsrechnungen vorhanden sind, so muß nach dem Befunde der Forstverständigen geschäzt werden; indem man an diese die Frage stellt: um welchen Preis sämmtliche Reviere des geschäzten Landgutes dergestalt verpachtet werden könnten, daß weder der

Obrigkeit, noch dem Revierpächter Unrecht geschähe. Die Beantwortung dieser Frage wird Jagdkennern, vorzüglich aus der Nachbarschaft nicht schwer seyn.

3tens. Wenn ein Gut das Jagd- oder Koppeljagdrecht auf benachbarten Gründen genießt, oder andern eine solche Dienstbarkeit schuldig ist; so ist ein wie das andere in der Schätzungsurkunde anzuführen; der Werth der Jagdbarkeit steigt und fällt dann mit dem grösseren oder geringeren Jagdnutzen.

§. 80.

H. Die Herrlichkeit an und für sich ist kein Gegenstand der Schätzung, außer man würde der durch dieselbe sich anbietenden Gelegenheit die Unterthanen zu unterstützen, zu vertreten, und dgl. einen bestimmten Werth beimessen. Eben in dieser Hinsicht wird das so lästige geistliche Patronatsrecht heut zu Tage nicht mehr zu Geld angeschlagen. Dagegen können die einträglichen Zweige der Herrlichkeit, nemlich die Grundbuchsführung, die bürgerliche Gerichtsbarkeit, und das mancher Orten existirende Laudemialbezugsrecht nicht übergangen werden. Nur kömmt es darauf an, den Durchschnitt von möglichst vielen Jahren zu machen, weil

dieses Erträgniß so ungleichartig ist, und dann müssen die Unkösten der Gerichtsverwaltung und Grundbuchsführung sorgfältig abgezogen werden. Uibersteigen aber diese das Erträgniß, so geben sie als eine Last des obrigkeitlichen Eigenthums eine nothwendige Abschlagspost.

§. 81.

Dieß sind die gewöhnlichsten Nutzungsrubriken eines Landgutes *). Wenn andere vorkommen, so geben die im ersten und zweiten Abschnitte erörterten Grundsätze hinreichende Anleitung nach der Analogie. Und wenn Kunstgegenstände vorkommen, als: Glashütten, Fabriken oder Manufakturen, die zu dem Gute selbst gehören, so werden eigene Kunstverständige des zu schätzenden Gegenstandes gewählt, welche nach den im ersten Abschnitte abgehandelten allgemeinen Grundsätzen zu leiten sind. Sobald aber ein Bergwerksgefäll vorkömmt; so tritt ohnehin die Bergwerksgerichtsbarkeit ein, und es gehört dieser Gegenstand gar nicht, höchstens nur histo-

*) Dem Nutzen des Salzhandels wollte ich keinen §. wegen seiner Geringfügigkeit widmen. Der einfachste Rechnungsdurchschnitt stellt ihn dar.

risch in die Schätzungsurkunde, weil die Bergwerksentitäten keinen landtäflichen Rechtstitel haben, und daher nicht dem landtäflichen Werthe des Landgutes nach unserer Landesverfassung einverleibt werden können.

Was endlich solche Nutzungsrubriken betrift, die bloß aus der persönlichen Industrie des Besitzers herrühren, und keine dem Gute anklebende bleibende Ertrågniß abwerfen, als das Obstdörren, Flachsspinnerei, Handel mit den Naturalprodukten, und dgl. mehr; so sieht man selbst ein, daß diese Nutzungen keinen Bestandtheil des Landgutes ausmachen, somit auch nicht zur Schätzung geeignet sind.

Dritter Abschnitt.

Von jenen Lasten und Ausgaben, die von dem ganzen Schätzungswerthe abzuziehen sind.

§. 82

Wenn nun von jeder Rubrik des Landgutes der Werth erhoben und summirt ist; so hat man den Brutowerth des ganzen Landgutes, der aber noch nicht der wahre Werth ist, weil sol-

cher erst nach dem Abschlage sämmtlicher dem Gute anklebender Lasten und Ausgaben sich darstellt. Diese Abzüge sind dreierlei, nemlich:

1) Die öffentlichen Abgaben;
2) die Kirchen- und Schulabgaben, dann
3) die Erhaltung des Wirthschaftsamtes.

§. 83.

I. Oeffentliche Abgaben bestehen auf den Gütern im K. Böheim.

a) das Extraordinarium von der obrigkeitlichen Ansässigkeit;
b) das Militare ordinarium von den der Obrigkeit gehörigen Rustikalgründen;
c) die Militärbequartirungskonkurrenz;
d) die jährlichen Renten für JJ. KK. HH. den Erzherzog Karl, und die Erzherzogin Marianne. Hiezu kömmt
e) der von der Obrigkeit zu leistende Beitrag auf die Kontribuzionsabfuhrdiäten, und
f) auf verschiedene nothwendige Steueramtsauslagen nach dem Rechnungsdurchschnitte.

Diese öffentlichen Abgaben erhebt man aus den Anlagsscheinen, aus den Steuerbücheln, und aus den Rechnungen. Dahingegen kömmt das dermal bestehende Kriegsdarlehen in keinen An-

schlag, weil solches nicht nur keine bleibende, sondern überhaupt gar keine eigentliche Steuer, sondern ein Darlehen ist.

§. 84.

II. Die Kirchen- und Schulabgaben sind jährliche Entrichtungen in Geld oder Naturalien, welche die Obrigkeit an Kirchen, Seelsorger, Kirchendiener, Kantoren, und Schullehrer zu leisten hat. Sie sind ersichtlich aus den Stiftbriefen, und Exekuzionsinstrumenten der Pfarreien und Schulen, und werden am füglichsten durch mündliche Vernehmung der Kirchen- und Schulvorsteher, dann der Obrigkeit erhoben. Dabei aber muß die Kommission Sorge tragen, ob nicht diese Abgaben landtäflich versichert sind. Denn in diesem Falle können sie nicht vom Schätzungswerthe abgezogen werden, weil sonst diese Verbindlichkeit einmal vom Schätzungswerthe abgezogen, und das zweitemal noch insbesondere auf dem reinen Schätzungswerthe als ein landtäfliches Passivum haften würde. Uibrigens sind derlei Abgaben, wenn sie in Naturalien bestehen, nach einem mittlern Durchschnitte im Gelde anzuschlagen.

§. 85.

III. Es wurde bereits im 10. §. gesagt, daß die Bewirthschaftungskösten bei jeder Rubrik insbesondere in Anschlag kommen, folglich kommen auch die Beamten, die wegen einer oder der andern Rubrik da sind, bei dieser Rubrik insbesondere in Abschlag, als der Kastner oder Wirthschaftsbereiter bei den Feldern, Wiesen, Gärten, Hutweiden, und Teichen, die Forstbeamten bei den Wäldern. Aber die Obrigkeit bedarf eines Beamten wegen der Ordnung im Allgemeinen, ferners zur Besorgung der öffentlichen Geschäfte, zur Eintreibung der trockenen Gefälle, zur Aufsicht und Leitung der ganzen Regie, so, daß wenn sie alle Realitäten verpachtete, und daher auch wegen derselben keines Beamten bedürfte, doch ein Wirthschaftsamt haben müßte, dessen Erhaltung demnach eine nothwendige Abschlagspost darstellt. Wenn daher ein Gut mehrere Beamten erfordert, so wird die Erhaltung des Oberbeamten samt einem Amtsschreiber nach Erwägung seines Gehaltes und Deputates in Abschlag gebracht. Wenn aber das Gut allerdings von einem Beamten bewirthschaftet, und geleitet werden kann, so kömmt lediglich sein baarer Gehalt hier in Abschlag, sein Deputat aber muß dann bei jenen Rubriken,

aus denen er solches empfängt, bei der Schätzung in Anschlag gekommen seyn.

Endlich ist auch noch abzuziehen das Bedeckungskapital für Erhaltung der Sarta tecta, wenn der Fall dazu nach den im 29. §. gegebenen Grundsätzen eintritt.

Vierter Abschnitt.

Praktischer Fürgang bei Abschätzungen.

§. 86.

Da nun sowohl die allgemeinen Grundsätze über die Schätzung der Landgüter festgestellt, und solche auf die einzelnen Rubriken angewandt, als auch die nöthigen Abzüge in Erwägung genommen wurden; so beruht es nur noch an dem, daß über die Einleitung und Vornahme der Abschätzungen einige praktische Regeln an Handen gegeben, und sonach die vorangeschickten Grundsätze durch ein Beispiel einer Schätzungsurkunde anschaulich gemacht werden.

Die Einleitung der Schätzung muß auf solche Art geschehen, damit eben so Gewinn an Zeit, als die möglichste Verläßlichkeit erzie-

let werde. Zu diesem Ende hat der Schätzungskommissär:

§. 87.

1tens, sich über die landtäfliche Beschaffenheit des abzuschätzenden Gutes zu unterrichten, um zu entnehmen

a) die Qualität desselben, ob nemlich solches ganz, oder nur zum Theil Allod = oder Fideikommiß sey, indem hiernach beurtheilt werden muß, ob abverkaufte Dominikalrealitäten nicht demohngeachtet in die Schätzung einzubeziehen sind, massen der Verkauf von Dominikalrealitäten bei Fideikommissen ohne Konsens des k. Landrechtes, oder bei verschuldeten Gütern ohne gerichtlicher Einwilligung der Gläubiger ungiltig ist.

b) In der k. Landtafel sind auch die Bestandtheile (Apertinenzien) des abzuschätzenden Landgutes zu ersehen, welches um so nöthiger ist, als der Kommissär darauf zu wachen hat, damit kein landtäflicher Theil des Gutes außer der Schätzung gelassen, aber auch kein lehentäflicher, ständischer, oder sonst nicht landtäflicher Grund in die Schätzung einbezogen werde. Endlich

c) muß bemerkt werden, ob die von den Einkünften des Gutes zu leistenden Kirchen- und

Schulabgaben nicht landtäflich versichert, und daher von dem Schätzungswerthe nicht abzuziehen sind. Siehe §. 82.

§. 88.

2tens. Da die Bestimmung der Kunstverständigen dem Richter zukömmt, von diesem aber gewöhnlich der Schätzungskommission überlassen wird, indem das Gericht nicht in der Kenntniß der Kunstverständigen im ganzen Lande seyn kann, so hat die Kommission solche nach genauer Erkundigung um ihre Geschicklichkeit und Rechtschaffenheit zu wählen, durch Dekrete zu bestellen, und sie den Schätzungswerbern oder sonstigen Interessenten bekannt zu machen. Falls nun ein oder der andere der gewählten Kunstverständigen von einer der erscheinenden Partheien aus gegründeten Ursachen verworfen würde; so hat die Kommission einen andern zu bestellen, und den Partheien bekannt zu machen. Für giltige Verwerfungsursache aber gilt der Umstand, daß ein solcher Kunstverständiger beigezogen werden will, dessen Zeugniß in Rücksicht des abzuschätzenden Gutes, oder der dabei interessirten Partheien verwerflich, oder auch nur bedenklich wäre. Wenn jedoch in einem Lande oder Orte schon beständige Kunstverständige bestellt sind,

dürfen keine andere ernennet werden. *) Ubrigens ist es selbst Privatinteresse der Kommission, redliche und geschickte Kunstverständige zu wählen, weil durch solche die Arbeit befördert und verläßlicher wird. **)

§. 89.

3tens. Um in die Kenntniß der topographischen Lage des abzuschätzenden Gutes zu gelangen, ist erforderlich, dem Wirthschaftsamte die topographische Beschreibung desselben abzufordern.

Was in solcher enthalten seyn müsse, ist theils aus dem 11. §. theils aus dem Eingange

*) Siehe die §. §. 189. 190. 191. und 192. im Vergleiche mit dem 201ten §. der östr. allg. Gerichtsordnung.

**) Die gewählten Kunstverständigen sind zu erscheinen, und ihr Amt zu handeln schuldig, wozu sie nöthigenfalls durch Geld- oder Leibesstrafe verhalten werden können. Doch erstreckt sich diese Pflicht nicht auf jene, welche die Kunst oder Wissenschaft, in welche der von ihnen zu schätzende Gegenstand einschlägt, nicht öffentlich vermög ihres Standes, Amtes, oder Gewerbes ausüben. (Siehe allg. G. O. §. 160. 161. und 201. dann Hofdekret vom 15. Jänner 1787. N. 620. b.

des weiter unten folgenden Beispiels einer Schätzungsurkunde zu entnehmen; dabei aber zu bemerken, daß die Kommission sich nicht mit der bloßen Angabe des Wirthschaftsamtes begnügen, sondern dieselbe durch Nachfrage im Einverständnisse mit den benachbarten Kunstverständigen prüfen müsse, indem das Wirthschaftsamt als Stellvertreter der Obrigkeit, die hier als Parthei erscheint, anzusehen ist. *)

---

*) Mittel und Wege, sich die generelle Kenntniß von der Beschaffenheit des abzuschätzenden Gutes zu verschaffen, geben die k. preußische revidirten Generaltaxprinzipia vom 25. May 1782. folgendermassen an:

§. 1.

Bei Abschätzung eines jeden Gutes, muß Commissarius sich zuförderst eine vollständige generelle Kenntniß von der Beschaffenheit des abzuschätzenden Gutes zu verschaffen suchen, und des Endes durch eidlich abzuhörende unverdächtige Zeugen, oder auf andere Art gründlich zu erforschen bemühet seyn:

1) In welcher Provinz und Kreise, Entfernung von großen, mittlern, und kleinen Städten, schiffbaren Flüssen und Kanälen, auch Heer- und Poststrassen, das Gut gelegen sey?

2) Mit welchen Orten es gränze, ob die Gränze streitig, mit wem, und worinn der eigentliche Vorwurf des Gränzstreites beziehe?

§. 90.

4tens. Endlich muß die Kommission Fürsorge treffen, daß sie bei ihrer Ankunft auf dem abzuschätzenden Gute folgende Verzeichnisse antreffe:

---

3) Wie der Boden überhaupt beschaffen, ob er warm oder kaltgründig, bergigt oder eben, frei oder von Heiden eingeschlossen sey?
4) Ob der bei den herrschaftlichen Vorwerken befindliche Acker ganz ritterfrei, oder auch zum Theil, in wie ferne, kontribuable sey?
5) In wie viel Felder und Schläge der Acker vertheilt sey, und genützet werde?
6) Ob mehrere zum Gute gehörige Vorwerke vorhanden, und wie solche belegen?
7) Ob die Aecker, Wiesen, Hütungen, und Holzungen außer aller Gemeinschaft sind, oder in Kommunion mit den Unterthanen, oder sonst Jemandem benützet werden, und in welcher Art dieses geschehe?
8) Ob das Gut Mithütungs-Gerechtigkeiten und andere dergleichen Servituten zu exerziren berechtiget, oder zu gestatten verbunden, und in beiden Fällen, in welcher Art diese Servituten eigentlich exerziret werden?
9) Ob das Gut, oder ein Theil desselben, schädlichen Uiberschwemmungen, Versandungen, und dgl. vorzüglich unterworfen sey, und ob

a) Ein Verzeichniß aller obrigkeitlichen Gebäude mit Beisetzung des Numeri Conscriptionis.

---

zu deren Abwendung Dämme, Graben, und andere Anstalten nöthig sind, und unterhalten werden müssen?

10) Wie solche beschaffen, und was etwa, nach einem anzufertigenden genauen Kostenanschlage, erfordert werde, um solche in tüchtigen Stand zu setzen, und darinn zu unterhalten?

11) Ob Rohrungen vorhanden, wie solche beschaffen, und ob das Rohr im Herbste oder im Winter gewonnen werde?

12) Ob und in welcher Art das Gut Fischereien, in Seen, Strömen, oder Teichen zu exerziren, berechtiget?

13) Ob Weinberge, Obst- und Kohlgärten, Alleen von Obstbäumen, Maulbeerplantagen, Weiden, und dgl. bei dem Gute vorhanden?

14) Wie viel Bauern, Kossäthen, Büdner, Freileute, Gärtner, Häusler, Kolonisten, Einlieger, und andere Leute zum Gute gehören, was ein jeder derselben an Acker, Wiesen, und Hütungen besitze, oder in wie ferne er an Benützung der letztern Antheil zu nehmen berechtiget sey?

15) In welcher Art ein jeder derselben seine Stelle besitze?

16) In welchen Umständen sich die Unterthanen befinden, ob sie Prästanda zu prästiren im

b) Ein Verzeichniß der obrigkeitlichen Felder, Wiesen, Gärten, Hutweiden, Teiche, und Trische. Dieses Verzeichniß soll mit den Steuerregulirungsbögen übereinstimmen, somit auch die topographischen Zahlen und Numern, dann den Flächeninhalt enthalten. Dasselbe ist in duplo erforderlich, das eine Exemplar muß nebst dem angeführten noch die Bemerkung enthalten, ob

---

Stande sind, und zeithero, oder wenigstens in den letztern 6 Jahren wirklich prästirt haben?

17) Ob und in wie ferne das Feld- und Vichinventarium der Bauern und Kossäthen der Herrschaft eigenthümlich zugehöre?

18) Ob die zur landüblichen Bewirthschaftung des Gutes erforderlichen Gebäude vorhanden sind, oder nicht; und im letztern Falle, was zur Erbauung der fehlenden, nach einem mit möglichster Menage angefertigtem Anschlage, eines Sachverständigen erfordert werde?

19) Ob der Gutsbesitzer einige oder alle Materialien selbst habe, oder solche bei Bauen oder Reparaturen kaufen und anfahren lassen müsse, in welcher Entfernung die Anfuhre zu verrichten, auch ob und in wie ferne den Unterthanen, oder sonst Jemandem dabei Hilfe zu leisten, obliege?

20) Wie die vorhandenen Gebäude, sowohl auf den herrschaftlichen Vorwerken, als auch der Unterthanen, beschaffen sind?

das angeführte Grundstück emphitevtisch oder zeitweilig, und um welchen Zins verpachtet; oder ob solches in eigener Regie sey. Dieses Exemplar dient bei der Begehung der Felder als Makulare. Das andere aber muß folgende Columnen enthalten: 1) Die topographische Zahl, 2) Benennung, 3) Flächeninhalt, 4) die Colum-

---

21) Wer die Gebäude der leztern neu zu bauen, oder zu repariren schuldig, und in wie ferne dieses, von der Herrschaft, oder von den Unterthanen selbst geschehen müsse?

22) Ob, und was für Kreisremissiones bei dergleichen Bauten gegeben werden, oder von den Nachbarn dazu observanzmässig beigetragen werden muß?

23) Ob und auf wie hoch die Gebäude, sowohl der herrschaftlichen Vorwerke, als auch der Unterthanen, in der Feuersozietät versichert sind?

24) Ob das Gut mit dem erforderlichen Bau- und Brennholze selbst versehen, oder solches aus fremden Forsten, entweder frei, oder gegen Erlegung eines gewissen Kanonis erhalte, oder kaufen müsse, und wie weit solches anzufahren sey?

25) Ob den Unterthanen entweder in der zum Gute selbst gehörigen, oder in einer fremden Forst ein Holzungsrecht zustehe, worauf solches sich gründe, und in welcher Art sie selbiges eigentlich zu exerziren befugt sind?

nen für drei Klassen, 5) Preis pr. Joch, und 6) Schätzungswerth. Die ersten drei Columnen werden von dem Wirthschaftsamte gleichförmig mit den Steuerregulirungsbögen, die übrigen aber von den Kunstverständigen als ihr Befund ausgefüllt.

---

26) Ob, und wie ferne Fremden ein Holzungsrecht in der zum Gute gehörigen Forst kompetire?

27) Ob das Gut von andern Orten, Pächte, Zehnten, und dergleichen Revenüen zu heben habe, oder auch etwa mit dergleichen Lasten beschweret sey?

28) Ob mehrere Herrschaften im Dorfe befindlich, und in welchem Verhältnisse sie gegen einander stehen?

29) Ob eine Kirche, ein Prediger- Küster und Schulhaus im Dorfe befindlich?

30) Ob bei dem Gute Seen, Lücher und Brücher vorhanden, welche mit Nutzen abgegraben, und urbar gemacht werden könnten? als in welchem Falle zu erforschen und auszumitteln, warum eine dergleichen Meliorazion zeithero unterblieben, auch ein Kosten- und Nutzungsanschlag davon beizufügen ist.

31) Mit welchen Regalen das Gut sonst noch versehen, ob Mühlen, Schankkrüge, Schmiedten, oder andere Handwerksstellen vorhanden, oder wenigstens angelegt, und angesetzt werden können? Ob dem Gute das Jus patronatus

c) Ein Verzeichniß der Wälder nach dem in der nachfolgenden Schätzungsurkunde enthaltenem Formulare, jedoch dergestalt, daß nur die Columnen der topographischen Zahl, Benen-

---

zustehe, was für Jagdgerechtigkeiten damit verbunden, und ob, und welche Jurisdikzion das Gut habe, und auszuüben berechtiget sey?

§. 2.

Es ist ein unveränderlicher Grundsaß: daß es bei diesen Ertragstaxen bloß auf eine richtige und sichere Ausmittelung, des bei gewöhnlicher und landüblicher Kultur zu erwartenden reinen Ertrages der Güter ankomme, und es folget demnach von selbst, daß eigentlich auf den zeitherigen Ertrag der Güter nicht zu sehen, wenigstens darauf, wenn der Ertrag des Gutes durch zufällige Begebenheiten, Nebengewerbe, besondere Kenntnisse und Industrie des Besitzers oder Pachters, und dgl. erhöhet worden, gar keine Rücksicht zu nehmen, solches auch bei unwirthschaftlicher Benützung des Gutes nur in so ferne geschehen könne, als zu dessen Retablissement und Qualifizirung, zu einer gewöhnlichen und landüblichen Kultur eine gewisse Summe erfordert wird, und nach den unten §. 27. zu ertheilenden Vorschriften ausgemittelt, und vom Werthe des Gutes abgezogen werden muß. Da es inzwischen doch immer als ein ganz vor-

nung, und des Flächeninhaltes von dem Amte, die übrigen Columnen aber von den Kunstverständigen ausgefüllt werden. Auch dieses Verzeichniß ist in duplo bereit zu halten, damit ein

---

züglich es Hilfsmittel anzusehen ist, um den zu erwartenden reinen Ertrag eines Gutes auszumitteln, und Irrthümer dabei zu vermeiden, wenn man von den ehemaligen Verkaufs- und Theilungspreisen des Gutes, von der zeitherigen Art der Bewirthschaftung desselben und seinem zeitherigen Ertrage so genau als möglich unterrichtet ist; so muß der Kommissarius sich mit äußerster Sorgfalt angelegen seyn lassen, die ehemaligen Verkaufs- und Theilungspreise des Gutes, die zeitherige Art der Bewirthschaftung, und den zeitherigen reinen Ertrag desselben, wenigstens in den letztern 12 — 9 — oder 6 Jahren aufs genaueste zu erforschen, und des Endes durch eidlich abzuhörende Zeugen, beglaubte Abschriften der etwa vorhandenen alten Kontrakte und Anschläge, oder auf andere Art vorläufig auszumitteln suchen:

1) Wenn, und zu welchem Preise das Gut zum letztenmal verkauft, oder in Theilung übernommen worden?
2) Ob seitdem Pertinentien dazu, oder davon gekommen, und worinn solche eigentlich bestehen?
3) Ob, und was für erhebliche Meliorazioness, oder Deteriorazioness, seitdem dabei vorgegangen?

Exemplar zur Begehung als Makulatur, das andere aber zur Ausarbeitung angewendet werden könne.

---

4) Ob seit Kurzem in der Bewirthschaftung des Gutes eine merkliche Veränderung gemacht worden, und worinn solche bestehe?

5) Wie viel Vieh jezt, an Zugpferden, Zugochsen, Kühen, Schaafen, Schweinen, u. dgl. gehalten werden, und vorhanden sind?

6) Ob vormals mehr von dergleichen Vieh gehalten worden, und wie viel von jeder Art?

7) Ob das vorhandene, oder mehr dergleichen Vieh, mit selbst gewonnenem Futter ausgefüttert werden könne, oder wie es mit der Ausfütterung gehalten werde?

8) Ob dazu, oder zu noch mehrerm Vieh hinlängliche Sommerweide vorhanden?

9) Ob, und wie viel Vieh die Herrschaft oder der Pächter, noch außerdem bloß zu ihrem Vergnügen, besondern, oder persönlichem Gebrauche halten, und auf dem Gute weiden oder ausfüttern lassen?

10) Ob der Acker, und überhaupt die Wirthschaft mit dem vorhandenem Zugviehe, und den etwanigen Diensten, zur rechten Zeit bestellt und bestritten werden könne, oder wie viel mehr oder weniger von jeder Art Zugvieh erfordert werde?

11) Wie viel Morgen Acker alljährlich, in 3, 6, oder 9jährigem Durchschnitte inclusive des

d) Ein individuelles Verzeichniß aller standhaften, steig- und fallenden Geld- und Naturalzinsen — gleichförmig mit den Urbarien und sonstigen darauf Bezug nehmenden Kontrakten.

Hürdenschlages ausgemistet worden? und muß der Kommissarius, im Falle die Zeugen die Morgenzahl nicht anzugeben wissen, sich die ausgedüngten Breiten und Gegenden anweisen lassen, und demnächst die Morgenzahl nach dem Vermessungsregister bestimmen.

12) Was von jeder Kornart, als Weizen, Roggen, großer oder kleiner Gerste, Hafer, und Buchweizen, alljährlich in 3, 6, oder 9jährigem Durchschnitte ausgesäet worden?

13) Wie viel Fuder Heu in gewöhnlichen Jahren gewonnen worden, und ob selbiges zwei- oder vierspännige Fuder gewesen?

14) Ob, und wie viel von der Brache an Brachfrüchten bestellt zu werden pflege?

15) Was jährlich im Durchschnitte an Brachfrüchten gewonnen worden?

16) Ob der Tabaksbau auf dem Gute stark, oder gar nicht betrieben werde?

17) Mit welchem Erfolge solches geschehe, und was gewöhnlich an Taback gewonnen werde?

18) Wie viel Maierknechte, Mägde, Hirten, und Jungens zum Betrieb der Wirthschaft gehalten werden?

19) Ob solche zur Bestreitung der Wirthschaft zureichend, oder ob noch mehrere erforderlich?

e) Ein individuelles Robotsverzeichniß in der nemlichen Gleichförmigkeit.

---

20) Auf was Art der Ausdrusch des Kornes geschehe?

21) Ob das Gut von dem Besitzer selbst administriret werde, oder verpachtet sey?

22) Ob das Gut nicht vormals verpachtet gewesen, und in welchen Jahren, oder wie lange solches jezt schon hintereinander verpachtet gewesen?

23) Was die Pächter an Pacht zu geben angelobet?

24) Ob, und welche Gutsrevenüen sich die Herrschaft noch außerdem etwa reserviret gehabt?

25) Ob der Pächter bei der Pachtung bestanden? und im Falle dieses nicht seyn sollte, so sind die Ursachen davon, und in wie ferne besondere Unglücksfälle, oder die eigene Schuld des Pächters dabei konkurriret, zu untersuchen.

26) Ob seit ältern Verpachtungen, mit dem Gute erhebliche Veränderungen vorgegangen, und ob, und in wie ferne solches seitdem ansehnlich melioriret oder deterioriret worden sey?

27) Ob nicht noch jezt einzelne Revenüe-Branchen des Gutes, als Kuhmelkerei, Schaafe, Garten, Wörden, Fischereien, u. dgl. verpachtet sind, was davon an Pacht entrichtet werde, und zu welchen Preisen sonderlich Kühe in dasiger Gegend verpachtet zu werden pflegen?

Uibrigens muß sich der Kommissarius die etwa vorhandenen 3, 6, oder 9jährigen Ab-

f) Die Wirthschafts- und Forstamtsrechnungen von den letzten 9 oder wenigstens so vielen Jahren, als zu haben sind; nebst den darauf Bezug habenden Manualien, Registern und Journalen. *) Endlich

g) die Marktpreistabellen von den letzten drei oder mehreren Jahren.

Die Steuerregulirungsbögen, Urbarien, Reluizionskontrakte, Deputat- und Besoldungstabellen, Anlagscheine, und dergleichen Urkunden, sind ohnedem beim Amte, und dürfen daher nicht erst bestellt werden.

---

ministrazionsrechnungen, Düngungs- Einschnitts- und Dreschregister jederzeit vorlegen lassen; muß daraus die erforderlichen Extrakte anfertigen, solche mit den Aussagen der abgehörten Zeugen vergleichen, und in seinem mit Gründen unterstütztem Gutachten bemerken: ob und wiefern sie Glauben verdienen, oder nicht? und überhaupt nichts unterlassen, um den zeitherigen reinen Ertrag einer jeden Revenüebranche des abzuschätzenden Gutes zu erforschen und auszumitteln.

*) Wie jedes der genannten Verzeichnisse geprüft werden müsse, ist bereits bei jeder Rubrik in dem 2ten Abschnitte schon gesagt worden.

§. 91.

Wenn ein Kommissär die Schätzung auf die so eben angezeigte Art zweckmässig eingeleitet, und auch sonst deutliche Grundsätze über die Schätzung jeder vorkommenden Nutzungsrubrik sich eigen gemacht hat, so wird ihm die Vornahme der Abschätzung selbst gewiß leicht seyn. Es ist daher an diesem Orte nichts weiters nöthig, als einige Bemerkungen a) über die Eintheilung des Geschäftes, b) über die Kunstverständigen, und c) über das Abschätzungsprotokoll anzuführen.

§. 92.

A. Die gesunde Vernunft, Lokalität, und Witterung geben die Eintheilung der Geschäfte an Handen. Das erste aber muß der Kommission immer die Kenntniß von der topographischen Lage, und von der ganzen Beschaffenheit des abzuschätzenden Gutes seyn. Dem zufolge haben die Gerichtsabgeordneten gleich nach ihrer Ankunft auf dem Gute, die topographische Lage theils durch Uiberlesung der gemäß §. 89. abzuforderenden topographischen Beschreibung, theils durch andere diensame Wege kennen zu lernen; sie haben die Rechnungen und Manualien durchzugehen, und aus solchen die vorkommenden Nutzungen und Lasten zu ersehen; endlich sollen

sie auch die im 90. §. spezifizirte Verzeichnisse prüfen, und mit den betreffenden Originalen vergleichen, um nicht in der Folge aufgehalten zu werden. Bei erlangter Kenntniß von der Beschaffenheit des Landgutes ist dann der Plan zu der Eintheilung der Geschäfte zu entwerfen, und nach solchem mit Rücksicht auf die Witterung mit Thätigkeit vorzugehen. Ob und auf welche Art die Geschäfte abzutheilen sind, bleibt der Einsicht des ersten Kommissärs überlassen. Denn ist ihm ein Conkommissär, oder aber ein verläßlicher Aktuar beigegeben; so kann er die Okularinspekzion theilen: so daß einer der Gerichtsabgeordneten z. B. die Felder, der andere die Wälder mit den betreffenden Kunstverständigen begeht. Die Berechnung der Rubriken aber muß dann gemeinschaftlich geschehen, um die Einheit der Grundsätze im Ganzen zu erhalten, und die wechselseitige Kontrolle als Erforderniß eines gerichtlichen vollen Glauben wirkenden Aktes zu erzielen.

§. 93.

B. Wie wichtig die Wahl der Kunstverständigen sey, ist schon öfters erwähnt worden, und wird in der Praxis Jedermann sich gewiß überzeugen. Denn die Aussagen derselben bestimmen bei den meisten Rubriken den

Werth, und wenn gleich viel auf die Leitung des Kommissärs ankömmt; so kann doch solche durch die Unwissenheit, noch mehr aber durch bösen Willen der Kunstverständigen vereitelt werden. Um daher dem möglichst vorzubeugen, treten folgende Maaßregeln theils als nothwendig, theils als rathsam ein:

1) Die Kunstverständigen müssen eher, als sie zu ihrem Geschäfte schreiten, dahin beeidiget werden, daß sie die von ihnen zu schätzenden Gegenstände genau in Augenschein nehmen, und ihren wahren Werth nach genauer Uiberlegung aller Umstände anzeigen wollen. Wäre aber einer oder der andere derselben schon als Kunstverständiger beeidigt; so ist derselbe seines Eides umständlich zu erinnern. Oestr. Ger. Ord. §§. 194. und 201.

2) Der Eidesablegung muß ohnehin die Erinnerung über die Heiligkeit des Eides, und über die bösen Folgen des Meineides nach Gesetzen der Moral, Religion, und zeitlichen Strafen vorangehen. Es ist aber auch noch insbesondere nöthig, die Kunstverständigen von der Wichtigkeit ihrer Amtshandlung zu unterrichten, und ihnen begreiflich zu machen, daß eine ungerechte Schätzung das Privateigenthum der Menschen wesentlich verlezen, und mittelbar selbst den allgemeinen Kredit schwächen kann. Der

leitende Kommissär wird sehr wohl thun, wenn er diese wichtige Wahrheit durch Beispiele versinnlicht, um hiedurch die Kunstverständige zur gründlichen Prüfung zu vermögen.

3) Da der Werth einer Sache so relativ, und daher bei Bestimmung desselben ein standhafter und gleichförmiger Gesichtspunkt erforderlich ist; so wird der Kommissär sehr zweckmässig handeln, wenn er die Grundsätze der Kunstverständigen über die Schätzung des einen jeden betreffenden Gegenstandes zu erforschen, solche zu berichtigen, und allerseits in Gleichförmigkeit zu bringen sucht. Hier ist jedoch keinerdings die Rede, daß die Kunstverständigen über die Kenntniß der zu schätzenden Gegenstände belehrt werden sollen, denn dieß setzte unverständige Schätzleute voraus; sondern der Vortrag des Kommissärs muß nur die Grundsätze der Schätzung betreffen, damit die Kunstverständigen in der Art zu schätzen übereinkommen.

4) Uiber jeden Gegenstand, welcher dem Erkenntnisse der Kunstverständigen unterliegt, müssen zwei Kunstverständige zugezogen werden, deren einhellige Aussage erfordert wird; wären sie uneinig, so hat der Kommissär einen dritten zuzuziehen, und zu beeidigen, oder des obhabenden Eides zu erinnern. Jene Meinung, wel-

cher dieser Dritte beipflichtet, soll für wahr gehalten werden; wenn er aber keiner beipflichtet, muß der Augenschein und die Schätzung über den Gegenstand, dessen Werth verschieden angegeben wird, mit Zuziehung anderer Kunstverständigen wiederholt werden. *)

5) Den zu der Schätzung vorgeladenen und dabei erscheinenden Interessenten stehet frei, den Kunstverständigen jene Erinnerungen zu machen, die sie nöthig finden **). Falls die Kommission diese Erinnerungen auch unstatthaft fände; so kann doch der Parthei nicht wohl verwehrt werden, die Erinnerung in aller Kürze zum Protokoll zu geben.

6) Die Belohnung der Kunstverständigen ist für den Fall, daß sich die Parthei mit denselben nicht gütlich einverstünde, von der Kommission nach Vernehmung der Partheyen zu bestimmen, und hiebei auf die angewandte Mühe, auf die Beschaffenheit der eingeschrittenen Kunst, und auf den Stand der Kunstverständigen selbst Rücksicht zu nehmen. ***)

---

*) Oestr. allg. Ger. Ord. §. 196. und 197.

**) Ebend. §. 195.

***) Patente vom 1. Nov. 1781. und vom 13. Sept. 1787. §. 13. wobei zu bemerken ist,

Anmerkung. Die Angabe der Kunstverständigen wirkt vollen Glauben, und es gestattet der 1te §. der allg. Ger. Ord. keine Uiberschätzung. Was ist also zu thun, wenn die Kommission bemerkt, daß die Kunstverständigen auffallend zu niedrig, oder überspannt schätzen? Das erste ist, daß die Kommission sie auf die Beschaffenheit der Sache aufmerksam macht, und die nöthigen Berechnungen zur Erörterung des Werthes der betreffenden Rubrik nach den im 2ten Abschnitte aufgestellten Grundsätzen mit ihnen genau vornimmt. Hiernach sind die Kunstverständigen ihres Eides mit Nachdruck zu erinnern, und falls sie auf ihrer Aussage beharren, solche

---

daß in diesen Gesetzen die Bestimmung dieser Belohnung eigentlich dem Richter überlassen ist, solches aber meines Erachtens und zufolge der Praxis von den Gerichtsabgeordneten zu verstehen ist, weil nur diese die Bemühung genau beurtheilen können. Im Falle aber diese Bemessung ein= oder dem andern Theile nicht anstünde, würde die Bemessung dem Gerichte selbst nach Vernehmung der Kommission obliegen.

zwar ad protocollum zu nehmen, dabei aber die geschehene nachdrückliche Erinnerung zu bemerken, welchen Beisatz aber die Kommission nur bei auffallender Uiberspannung oder Erniedrigung des Werthes zu machen hat, weil dadurch die Wirkung der Schätzungsurkunde leicht geschwächt, wo nicht behoben werden kann. Auch glaube ich, daß wenn die Kommission sich von der Unwissenheit eines Kunstverständigen erweislich überzeugt, solcher von der Schätzung ohne weiters entfernet werden könne.

§. 94.

C. Was endlich die Aufnahme des Protokolls als der eigentlichen Schätzungsurkunde betrift; so muß dasselbe deutlich, bestimmt, und vollständig seyn, d. i. alle der Schätzung unterworfene Gegenstände des Landgutes müssen nach ihrer Beschaffenheit wahrhaft beschrieben, und derselben erhobener Werth angesetzt seyn. Dabei sind folgende Regeln zu beobachten:

1) Die Kunstverständigen haben den Befund der von ihnen geschätzten Rubriken auszuarbeiten, und unter ihrer Fertigung der Kommission zu übergeben, welche sie mit den bei der

Okularinspekzion verfaßten Makularien aufmerksam zu vergleichen, über die etwan vorkommenden Anstände das Einvernehmen mit den Kunstverständigen zu pflegen, und das berichtigte Elaboratum dem Protokolle einzuschalten hat. Uiber geringere Gegenstände, wie auch wenn die Kunstverständigen einen förmlichen Aufsatz zu verfassen nicht wüßten, können sie den Vortrag mündlich erstatten, welcher dann ad protocollum genommen wird. Die trockenen Gefälle werden gemeinschaftlich berechnet. *)

2) Jene Rubriken, die von der Kommission individuell behandelt werden, sind auch individuell in das Protokoll einzutragen; z. B. alle Arten von Grundstücken, Gebäuden ꝛc. dahingegen jene, bei denen nur die Summe zu Kapital geschlagen wird, nur summarisch dem Protokolle eingeschaltet, jedoch deren individuelle Verzeichnisse als Beilagen angehängt werden, z. B. Zinsen, Frohndienste ꝛc. Denn das Protokoll muß die ganze Kommissionsverhandlung darstellen, somit das individuell Geschätzte in seinen Theilen, das summarisch Geschätzte aber nach der geschehenen generellen Schätzung anführen, wobei aber zur genauen Kenntniß jeder

*) Oestr. allg. Ger. Ord. §. 198.

Rubrik die erwähnten Verzeichnisse als Beilagen demohngeachtet erforderlich sind.

3) Das Schätzungsprotokoll hat bloß die Beschaffenheit und den Werth der Sache zu enthalten; und es sind daher keine Folgerungen aus diesem Werthe über die Rechte der Partheien in dasselbe einzumengen. *)

4) Das Schätzungsprotokoll ist unverzüglich, und eher als Kunstverständige oder Partheien von der Kommission auseinander gehen, zu verfassen, durchaus vorzulesen, wenn eine Dunkelheit oder sonstiger Mangel vorgefallen wäre, zu verbessern, sonach von der Kommission, den Kunstverständigen und Partheien zu unterfertigen. **)

Uibrigens können jene, die in Verfassung der Schätzungsurkunden keine Praxis haben, die Art derselben aus dem nachfolgenden Beispiele einer Schätzungsurkunde entnehmen.

---

*) Oestr. allg. Ger. Ord. §. 198.

**) Ebend. §. 199. Wenn daher nur die Ausarbeitungen der Kunstverständigen allmählich zusammgeklaubt, zu Hause die Schätzungsurkunde verfaßt, und sonach zur Unterfertigung herumgeschickt wird; so ist dieß Benehmen offenbar gegen die Wesenheit eines gerichtlichen Vorganges.

Gerichtliche Abschätzung

des Gutes Frohenheim, welche von dem hochlöbl. k. k. Landrechte auf Einschreiten des Gutsbesitzers Herrn Christoph Freiherrn von Rumbold, am 1ten Julius 1798. verwilliget, und von der hiezu verordneten Kommission an den unten bemerkten Tagen vollzogen wurde.

Gegenwärtige

Gotthard Graf von Wallensee, k. k. Landrath. Damian Ritter von Kunwald, k. k. Landrechtssekretär.	Gerichts-abgeordnete.
Joseph Habermann, Verwalter zu Graviz. Tobias Kleefeld, Kastner zu Fürstengut.	Wirthschafts-verständige.
Johann von Waldmann, Forstmeister zu Fürstengut. Franz Fichte, Oberförster zu Hammergrund.	Forst-verständige.
Vinzenz Mertl. Joseph Bleischrott.	Bauverständige.

Herr Christoph Freiherr von Rumbold,
als Abschätzungswerber.

Vor allem andern hat die Kommission den Wirthschafts- und Forstverständigen die Heiligkeit des Eides, die bösen Folgen des Meineides, und die Wichtigkeit gerichtlicher Schätzungen zu Gemüthe geführt, worauf dieselben folgende Eide ablegten:

„Ich Joseph Habermann, Tobias Kleefeld, schwöre zu Gott dem Allmächtigen: daß ich die Felder, Wiesen, Gärten, Hutweiden, Teiche, und sonstige ökonomische Rubriken des Gutes Frohenheim, genau in Augenschein nehmen, nach meinem besten Wissen und Gewissen beurtheilen, und ihren wahren Werth ohne Gemüthshinterhalt, oder zweideutigem Verstande, Niemandem zu Lieb, noch zu Leid, wahrhaft und getreulich anzeigen wolle. So wahr mir Gott helfe.“

„Ich Johann von Waldmann, Franz Fichte, schwöre zu Gott dem Allmächtigen: daß ich die Waldungen und Gestrippe des Gutes Frohenheim, genau in Augenschein nehmen, bloß nach meiner innern Überzeugung beurtheilen, und ihren wahren Werth ohne Gemüthshinterhalt, oder zweideutigem Verstande, Niemandem zu Lieb, noch zu Leid, wahrhaft und getreulich angeben wolle. So wahr mir Gott helfe.“

Die zwei prager Baumeister: Vinzenz Mertl, und Joseph Bleischrott, sind bereits bei dem k. k. Landrechte als Bauverständige beeidiget, und wurden daher lediglich ihres obhabenden Eides umständlich erinnert.

Das Gut Frohenheim liegt im kaurzimer Kreise, drei Meilen von Prag, und gränzt gegen Aufgang mit der Herrschaft Fürstengut, gegen Mittag eben damit und mit dem landtäflichen Hofe Stierdorf, gegen Abend mit dem Gute Graviz, und gegen Mitternacht mit den Gründen der k. Stadt Hammergrund. Mitten durch das Gut fließt ein starker Erlenbach, an welchem eine obrigkeitliche, und eine unterthänige Mühle sich befinden, und der die meisten Wiesen bewässert. An der Gravizer Gränze läuft auf Frohenheimer Grund und Boden die Linzer Post- und Kommerzialstrasse, wo die Obrigkeit ein Wirthshaus besitzt.

Zu diesem Gute gehören zwei Maierhöfe, nemlich zu Frohenheim, und zu Thalberg; vier Dörfer, nemlich Frohenheim, Wohlau, Thalberg, und Krzetin, in deren jedem ein unterthäniges Wirthshaus ist; ferners eine Pfarre samt einer Kirche zum heiligen Kreutz, und einer Schule, unter obrigkeitlichem Patronate.

Die Gegend ist ein sanftes Mittelgebürge, der Boden im Durchschnitte für den Feldbau gut, für Wälder aber sehr gut, das Klima ist etwas kalt, übrigens aber die Lage des ganzen Gutes in Betreff des Absatzes der Naturalprodukte durch die Nähe der Hauptstadt, und der Stadt Hammergrund, die Wochenmärkte hat, sehr gut.

Es gehören zu diesem Gute zehn Bauern, achtzehn Chalupner, dreißig Häusler, und sieben Inleute, die auf fremder Bank sitzen. Deren sämmtliche Frohnschuldigkeit besteht in 1392 Tagen Zug- und 1970 Tagen Handrobot. Die Bevölkerung ist dermal nach der heurigen Conskripzion 438 Seelen.

Die obrigkeitliche Ansässigkeit besteht in 330 Joch, 1031 Klaftern Felder, 50 J. 422 1/3 Klaf. Wiesen, 8 J. 1037 Klaf. Garten, 24 J. 1435 Klaft. Hutweiden, 28 J. 323 1/3 Klaf. Teiche, und 528 J. 575 1/3 Klaf. Waldung; zusammen in 971 Joch, 24 Klaftern nutzbaren Landes; wobei angemerkt wird, daß die angeführten Summen der Felder, Hutweiden, und Teiche, mit jenen der Steuerregulirungsbögen darum nicht übereinstimmen, weil 16 1/2 Joch Waldboden zum Feldbau beurbaret sind.

Sämmtliche Zinsen betragen jährlich am Gelde 250 fl., an Naturalien aber 50 Strich Korn.

I. Gebäude.

Nro. Consk. 1. Das Schloß, Beamten- und Maierhofsgebäude zu Frohenheim ist in ein Viereck gebaut, dessen Vordertheil das Schloß, die rechte Seite das Amthaus, der Hintergrund die Scheuer, und die linke Seite der Maierhof (Radday) ist. Durch diese vier Gebäude bildet sich ein großer Hof, der vier Thore hat, und in dessen Mitte ein mit Quatersteinen gemauerter Brunnen sich befindet.

Das Schloß selbst ist von Stein auf Kalch gebaut, 20 Klafter 4 Schuhe lang, 9 Klafter breit, zu ebener Erde ganz gewölbt, im ersten Stocke mit Rohrdecke durchaus versehen, der Boden mit Ziegeln gepflastert, und somit auch zum Schüttboden brauchbar, darüber ein wälscher Dachstuhl mit Preisen und Hacken gedeckt. Es enthält dieses Schloß eine Einfahrt, fünf parquetirte Zimmer, und ein solches Kabinet, einen Saal, zwölf Zimmer, und eine Alkowe mit Bretterboden, ein Zimmer, eine Küche, vier Gewölber, und drei Kammern mit Ziegeln gepflastert, einen Stall auf acht Pferde

mit Bruckhölzern belegt, und eine kleine Geschirrkammer mit Ziegelpflaster, dann in jedem Stocke ein geräumiges Vorhaus, und einen Abtritt. Unterirdisch befindet sich ein fünf Klafter langer, 2 1/2 Klaf. breiter Keller in Felsen gehauen; die Stiege in den Keller von Holz, in dem ersten Stocke aber von Sandsteinen; beide gewölbt. Das ganze Schloß ist durchaus im besten Stande, und wird daher nach Abschlag der Erhaltungskösten in einem Werthe von = = = befunden.	Schätzungswerth. fl.
	3700
Das Amthaus ist von Stein auf Kalch gebaut, achtzehn Klafter lang, fünf Klafter zwei Schuhe breit, und enthält zu ebener Erde eine gewölbte Einfahrt, ein Vorhaus mit Ziegelpflaster, eine Kanzlei, und vier Zimmer mit Bretterboden, eine Stube, zwei Gewölbe, zwei gewölbte Küchen, und vier Kam=	
Fürtrag =	3700

	Schätzungswerth.
	fl.
Übertrag =	3700
mern mit Laimboden; der ganze Trakt zu ebener Erde hat eine Sturzdecke. In den ersten Stock führt eine breite hölzerne gewölbte Stiege, und es befinden sich daselbst zwei Zimmer, eine Kammer, und ein Abtritt mit Rohrdecke und Bretterboden; dann der Schüttboden, welcher zwei Laagen von Pfalzbrettern hat; der Boden ist abermals mit Pfalzbrettern zum Behuf eines Schüttbodens belegt; der Dachstuhl ist liegend, und mit Schindeln gedeckt; unterirdisch befindet sich ein kleiner Keller, und es ist übrigens dieses ganze Gebäude in gutem Stande, und zwar in einem reinen Werthe von 2500 fl. Die Scheuer ist von Stein auf Leim gebaut, zwanzig Klaf. vier Schuhe lang, sechs	
Fürtrag =	3700

	Schätzungswerth. fl.
Uibertrag -	3700
Klaft. breit, und enthält vier Tennen, ein Einfahrtsthor, und vier Banzen, der Dachstuhl ist stehend, mit Schindeln gedeckt, das Ganze in gutem Stande, dessen reiner Werth 1200 fl. Die Radday ist von Stein auf Kalch gebaut, durchaus gewölbt, achtzehn Klaf. lang, fünf Klaf. drei Sch. breit, und enthält ein Vorhaus, eine Schaffersstube, ein Gewölb, und eine Futterkammer mit Leimboden, dann den Ochsenstall auf zehn St. die Einfahrt, und den Kühstall auf 32 St. mit Steinen gepflastert. Der Boden ist mit Leim und Estrich belegt, der Dachstuhl liegend, das Dach von Schindeln, und die ganze Radday im besten Stande, in einem Werthe von 2200 fl.	
Fürtrag -	3700

	Schätzungswerth.
	fl.
Uibertrag =	3700
Das Lusthaus im Schloßgarten ist von Stein auf Kalch gebaut, sechs Klaf. lang, drei Klaf. drei Schuh breit, und enthält zu ebner Erde einen gewölbten offenen Saal mit Quatersteinen gepflastert; von beiden Seiten führt eine steinene Stiege in den ersten Stock, der zwei Zimmer mit Rohrdecke und Bretterboden enthält, darüber ist ein Dach von Quatersteinen mit einer Gallerie. Dieses Lusthaus ist im besten Stande. = = = = = = =	250
Das Glas- und Treibhaus im Schloßgarten ist sechs Klafter lang, drei Klaf. breit, von Kalchmauer, gewölbt, mit einem halben Schindeldach, in gutem Stande. = = = = =	300
Fürtrag =	4250

	Schätzungswerth. fl.
Uibertrag	4250
Nr. Consk. 5. Das Bräuhaus im Dorfe Frohenheim ist von Stein auf Kalch gebaut, vierzehn Klafter lang, zehn Kl. breit, und enthält zu ebener Erde: das Bräuhaus mit einer beinahe neuen Bräupfanne auf zwölf Fässer, zwei Kühlstöcken, einem Weich- und einem Gußstocke; ferners: die Füllkammer, und die Malzdörre mit kupfernen Hurten; in den ersten Stock führt eine hölzerne Treppe, und es sind daselbst zwei gebretterte Zimmer, eine Küche, zwei Kammern, ein Vorhäuschen, und die Malztenne mit Ziegeln gepflastert, alles dieß mit Sturzdecken. Der Boden ist mit Pfalzbrettern belegt, darüber ein wälscher Dachstuhl mit Preisen und Hacken gedeckt, das ganze	
Fürtrag	4250

	Schätzungswerth. fl.
Übertrag =	4250
Gebäude in gutem Stande, werth 3000 fl.	
(Auf gleiche Art ist die Beschreibung und Schätzung des Brandwein = und Flußhauses, Schaafstalles, der Jäger = Binder = Schäferwohnung, des obrigkeitlichen Wirthshauses, Bierkellers, des ganzen Maierhofes zu Thalberg, und aller übrigen obrigkeitlichen Gebäude hierorts aufzuführen.	
Summe =	4250

II. Felder.

Nr. top.	Flächeninhalt J.	Flächeninhalt Klafter	
			a) Bei dem Maierhofe zu Frohenh
42	24	849	Hinter den Scheuern
89	13	273	An dem Fuhrwege gegen das Kreutz
118	7	533 1/3	Vor dem Kreutze
123	10	800	Hinter dem Kreutze gegen den Berg
137	3	1314	Eben daselbst am Wege links
152	8	920	Am Kreutzberge
517	1	327	Zinsfelder am Walde (aufgerissener Wald.)
518	5	48	
519	—	1520	
538	2	630	Im Winkel — das kleine Feld
542	7	1066 2/3	Eben daselbst — das mittlere
551	31	714	Eben daselbst — das große
557	4	157	An den Wotzlauer Dorfgründen
571	37	400	Das schwarze Feld
592	21	536	Das Weizenfeld
598	8	328	An dem Bräuhause
			b) Bei dem Maierhofe zu Thalb
49	22	814	Das Maierhofsfeld
57	45	925	Das große Feld
112	10	1066	Das rothe Feld
182	18	78	Bei der Ziegelhütte
213	9	532	Bei dem Nikelswalde (aufgerissener Wald.)
324	37	—	Am Schloßberge
	330	1031	Summa der Felder

Klasse.	II. Klasse.		III. Klasse.		Preis p. Joch	Schätzungswerth.		
Klafter	J.	Klafter	J.	Klafter	fl.	fl.	kr.	pf.
849	—	—	—	—	220	4516	44	1
—	4	—	—	—	120	480	—	—
—	—	—	—	—	210	1470	—	—
—	6	273	—	—	120	740	28	2
533 1/3	—	—	—	—	150	1100	—	—
—	—	—	—	—	130	390	—	—
—	7	800	—	—	90	675	—	—
—	3	1314	—	—	80	272	22	—
—	2	920	—	—	60	154	30	—
—	—	—	6	—	45	270	—	—
—	—	—	7	295	40	287	22	2
—	2	630	—	—	60	143	37	2
—	7	1066 2/3	—	—	90	690	—	—
—	11	714	—	—	120	1373	33	—
—	20	—	—	—	100	2000	—	—
—	4	157	—	—	120	486	32	2
—	—	—	—	—	160	3200	—	—
—	17	400	—	—	110	1897	30	—
536	—	—	—	—	200	4277	—	—
328	—	—	—	—	220	1805	6	—
814	—	—	—	—	160	3501	24	—
925	—	—	—	—	140	6382	36	1
—	2	1066	—	—	100	249	57	2
—	5	—	—	—	85	425	—	—
—	—	—	3	—	35	105	—	—
—	10	—	—	—	60	600	—	—
—	—	—	8	78	40	321	57	—
—	9	532	—	—	80	746	36	—
—	—	—	—	—	120	2400	—	—
—	17	—	—	—	100	1700	—	—
785 1/3	130	1472 2/3	24	373	—	42662	17	—

Nr. top.	Flächeninhalt J.	Klafter	
			III. Wiesen.
			a) Beim Frohenheimer Maierhofe.
37	4	650	Die Kälberwiese : : : : : : : :
559	7	28	Im Winkel — die große Wiese : : :
562	3	533 1/3	Ebendaselbst die kleine : : : : : :
569	5	—	Der obrigkeitliche Theil der Wohlauer W
			b) Beim Thalberger Maierhofe.
29	1	1016	Die Maierhofswiese : : : : : :
218	2	836	Im Nikelswalde : : : : : : : :
308	13	972	Die Erlenwiese : : : : : : : :
400	—	1060	Am Hammerteiche : : : : : : :
446	12	127	Im Judengarten : : : : : : :
	50	422 1/3	Summa der Wiesen
			IV. Hutweiden.
			Bei dem Frohenheimer Maierhofe.
38	6	—	Die Kälberweide : : : : : : :
150	3	719	Der Viehtrieb zum Kreutzberg : : :
161	9	508	Oben auf dem Kreutzberge : : : : :
570	4	200	Bei Wohlau : : : : : : : : :
572	2	8	Rand am schwarzen Felde : : : : :
	24	1435	Summa der Hutweiden
			V. Gärten.
1	4	711	Der Schloßgarten ist mit einer 1 Klafter, Schuhe hohen Mauer von Stein auf umgeben, durchaus mit veredeltem Obste setzt, enthält mehrere Mist= und Spargelb und hat zwei Springbrunnen mit immer fliessendem Wasser : : : : : : :
2	—	1204	Der Beamtengarten mit Leimmauer umzäu und mit Obst versehen : : : : : :
	5	314	Fürtrag

I. Klasse.	II. Klasse		III. Klasse		Preis p. Joch	Schätzungswerth.		
Klafter	J.	Klafter	J.	Klafter	fl.	fl.	kr	pf.
650	—	—	—	—	230	1013	26	1
—	3	—	—	—	120	360	—	—
—	4	28	—	—	100	401	45	—
—	3	533 1/3	—	—	90	300	—	—
—	5	—	—	—	80	400	—	—
—	1	1016	—	—	80	130	48	—
—	2	836	—	—	80	207	48	—
—	—	—	—	—	270	2700	—	—
—	3	972	—	—	120	432	54	—
—	—	1060	—	—	60	39	46	—
—	—	—	—	—	150	900	—	—
—	6	127	—	—	120	729	31	2
650	29	1372 1/3	—	—	—	7609	58	3
—	—	—	—	—	50	300	—	—
—	3	719	—	—	30	103	28	3 1/2
—	—	—	9	508	20	186	21	—
200	—	—	—	—	40	165	—	—
8	—	—	—	—	45	90	13	2
208	3	719	9	508	—	845	3	1 1/2
711	—	—	—	—	300	1333	20	—
1204	—	—	—	—	240	180	36	—
314	—	—	—	—	—	1513	56	—

Nr. top.	Flächen-inhalt. J.	Klafter	
	5	314	Uibertrag ≈
14	—	827	Der Bräuersgarten mit Reisig eingezäumt
554	—	1480	Der Jägergarten zu Wohlau mit lebendig Zaume und Obstbäumen ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈
7	2	16	Der Maierhofsgarten zu Thalberg — ein Schwarten zwischen Mauerpfeilern umzäun Grasgarten durchaus mit 10jähr. Obste beset
	8	1037	Summa der Gärten ≈
			VI. Teiche.
20	5	972	Der Schloßteich, dessen Damm in gutem Stand
31	—	890	Der Frohenheimer Dorfteich deto ≈ ≈ ≈
575	3	533 1/3	Der schwarze Teich, dessen Damm in mit mässigem Stande ist ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈
399	6	800	Der Hammerteich, dessen Damm in mittelm. S
218	12	328	Der Thalberger große Teich, dessen Damm schlechtem Stande ist ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈
	28	323 1/3	Summa der Teiche ≈

VII. Vieh.

Anzahl.	
	a) Bei dem Frohenheimer Maierhofe.
6	Stutten, die zur Wirthschaft gebraucht werden ≈
1	fünfjähriger Stier egrischer Art ≈ ≈ ≈
32	Melkkühe, ebenfalls egrisches Vieh ≈ ≈ ≈
6	zweijährige Kälber ≈ ≈ ≈ ≈ ≈
5	abgesetzte Kälber ≈ ≈ ≈ ≈ ≈
3	alte batavische Widder ≈ ≈ ≈ ≈
4	zweijährige do.) Abstämmlinge ≈ ≈
2	einjährige do.) von batav. Schaafvieh ≈ ≈
20	alte batavische Mutterschaafe ≈ ≈ ≈ ≈
100	alte böhmische veredelte Mutterschaafe ≈ ≈
30	zweijährige deto ≈ ≈ ≈ ≈ ≈
25	einjährige deto ≈ ≈ ≈ ≈ ≈
50	heurige Mutter- und 4 Widderlämmer ≈ ≈
	b) Bei dem Thalberger Maierhofe.
1	dreijähriger ordin. böhmischer Stier ≈ ≈ ≈
24	böhmische Malkkühe ≈ ≈ ≈ ≈ ≈
8	fünf- und sechsjährige Zugochsen ≈ ≈ ≈
	Summa ≈

I. Klasse.		II. Klasse.		Preiß pr. Joch	Schätzungswerth.		
J.	Klafter	J.	Klafter	fl.	fl.	kr	pf
5	314	—	—	—	1513	56	—
—	—	—	827	140	72	21	3
—	1480	—	—	160	148	—	—
2	16	—	—	280	562	48	—
8	210	—	827	—	2297	5	3
5	972	—	—	180	1009	15	—
—	890	—	—	150	83	26	1
3	533 1/3	—	—	120	400	—	—
—	—	6	800	70	455	—	—
12	328	—	—	60	722	15	—
21	1123 1/3	6	800	—	2669	56	1
				Preiß pr. Stück			
				fl.			
—	—	—	—	60	360	—	—
—	—	—	—	50	50	—	—
—	—	—	—	20	640	—	—
—	—	—	—	9	54	—	—
—	—	—	—	4 1/2	22	30	—
—	—	—	—	5	15	—	—
—	—	—	—	3	12	—	—
—	—	—	—	2	4	—	—
—	—	—	—	4	80	—	—
—	—	—	—	3	300	—	—
—	—	—	—	2	60	—	—
—	—	—	—	1 1/2	37	30	—
—	—	—	—	1	54	—	—
—	—	—	—	40	40	—	—
—	—	—	—	15	360	—	—
—	—	—	—	30	240	—	—
—	—	—	—	—	2329	—	—

Nr. top.	VIII. Waldungen. Name der Waldstrecken.	Laage	Boden	Holzart.	Flächeninhalt Joch	Klafter
76	Nikelswald	Halbgebirg	Lehm	1/5 Buch. 2/5 Kiefer u. Ficht.	90	533 1/3
78	Der untere Hain	deto	starker Boden	Eichen	10	1050
79	Der obere Hain	liegt höher	deto	deto	13	533 1/3
91	Der Schwarzwald	Frei	seicht	4/5 Ficht. 1/5 Kiefer	48	265
155 156 157	Auf dem Kreuzberge	Gäher Berg. Gipfel	steinig Felsen	Kiefern —	7 24 —	814 — —
540	Im Winkel	Uneben	Gut	Tannen	20 240	798 1066 2/3
590	Der Haasenbusch	Oestliche Bergwand	sand.	Birken Kiefern	16 6	— 914
602	Der Lustwald	nörd sanft. Bergwand	Gut	Buchen	30 18	— 800
310	Am Schloßberge längst der Wiese	Im Thale an einem Bache	Sehr gut	Erlen	2	200
				Summa	528	575 1/3

Dermaliger Holzstand an					Alter.	1jähriges Erzeugniß am			
Bauholz			Brennholz			Werthe des Bauh.		Brennholz.	
Zahl der Stämme.	Stamm pr fl.	macht zusammen fl.	hartes Klaft	weiches Klaft	Jahre.	fl.	kr	hartes Klafter	weiches Klafter
— (	—	---	4560	---	100	-----	---	45 3/5	------
— (	—	---	---	9834	70	-----	---	----	140
40 20	15 12	840	2130	---	160	5	15	19	------
—	—	----	2000	---	60	-----	---	33 1/3	-----
192 960	10 8	96 0	---	4816	105	91	26	----	45 9/10
—	—	----	---	338	30	-----	---	----	11 1/4
—	—	----	---	960	25	-----	---	----	38 2/5
—	—	----	---	---	-----	-----	---	----	------
—	—	----	---	249	1--6	-----	---	----	41 1/2
1204	5	6020	---	30100	70	86	---	----	430
—	—	----	220	---	10	-----	---	22	-----
—	—	----	---	78	8	-----	---	----	9 3/4
—	---	----	2000	---	50	-----	---	40	------
—	---	----	809	---	35	-----	---	23 1/3	------
—	---	----	65	---	15	-----	---	4 1/3	------
2416	---	16460	12784	46375	------	182	41	187 1/3	716 1/4

	fl.	kr.
Vorstehende 187 1/3 Klafter harten Brennholzes werden im zehnjährigen Durchschnittspreise nach Abschlag des Fuhr- und Schlagerlohnes à 3 fl. angeschlagen mit = = = = = = =	562	—
Dann die 716 3/4 Klafter weichen Brennholzes auf gleiche Art à 2 fl. 10 kr. mit = =	1552	55 1/2
Hiezu 1) der obige Betrag des jährlichen Erträgnisses am Bauholze pr. = = = = = = =	182	41 —
Und 2) der Ertrag folgender Nebennutzungen vermög zehnjährigen Rechnungsdurchschnittes, als:		
a) für Reisig = = = =	54	—
b) für Stöcke = = = =	15	—
c) für Waldgraserei = = =	4	—
Summa des ganzen Waldertrages	2370	36 1/2

	fl.	kr.
Von jenseitigem ganzen Waldertrage pr. = = = = = =	2370	36 1/2
sind jedoch abzuziehen:		
1) Das Stammgeld von den nach Abschlag des Wirthschaftsbedarfes zum Verkauf gelangenden 20 Stämmen Bauholz à 10 kr. und 130 Klaft. harten, dann 500 Klaf. weichen Brennholzes à 3 kr. mit = = = = = 34 fl. 50 kr.		
2) Der Gehalt und das Deputat des Jägers beträgt mit Ausschluß des Stammgeldes und der Schußgebühr = = 132 fl. 53 kr.		
3) Auf die Waldkultur werden jährl. erfordert 20 fl. —		
Zusamm = =	187	43 —
Somit ergiebt sich der jährliche reine Waldertrag mit =	2182	53 1/2

welche nach dem 6 pr. Cent Zinsfusse den Werth des geschätzten Waldes ausweisen mit = = = = = 36,381 fl. 31 kr. 2 pf.

IX. Bräunutzen.

Vermög zehnjährigen Rechnungsdurchschnittes geschehen auf dem Gute Frohenheim jährlich zwölf Gebräue, jedes zu zwölf Fässer. Es erfordert aber jedes Gebräu folgenden Aufwand; als:

	fl.	kr.
24 Metzen Malz, wozu 21 Metzen Gerste erfordert werden à 1 fl. 20 kr. = = =	28	—
9 Pf. Hopfen à 15 kr. = =	2	15
3 Klafter weichen Holzes (samt Schlager = und Fuhrlohn) à 2 fl. 40 kr. = = = =	9	—
3/4 Klafter harten Holzes zum Malzdörren à 3 fl. 40 kr. =	2	45
K. Trankſteuer = = = = =	30	—
Den Bräugehilfen für jedes Gebräu = = = = = =	1	21
Fürtrag = =	73	21

	Ganzjährig fl.	Ganzjährig kr.	Für jedes Gebräu fl.	Für jedes Gebräu kr.
Uibertrag = =	—	—	73	21
Des Bräuers Gehalt und Deputat kömmt jährlich auf =	185	—		
2/3 der Kösten der Unterhaltung des Binders mit = = =	58	28		
Der Werth der Frohndienste zur Zufuhr des Malzes in und aus der Mühle, und des Bieres in einige Wirthshäuser ward berechnet auf = = =	18	—		
Die Faßtaufeln, Reifstöcke und Bretter kommen im Durchschnitte auf = = = = =	11	20		
1 Kiefer zu Lichtspänen = =	3	30		
Für Malzsäcke = = = = =	2	15		
Für die Wasserleitung in das Bräuhaus = = = = =	6	—		
Salz zum Putzen der Bräupfanne und Stöcke = = =	—	18		
Fürtrag = =	284	51	73	21

	Ganzjährig fl.	Ganzjährig kr.	Für jedes Gebräu fl.	Für jedes Gebräu kr.
Uibertrag . .	284	51	73	21
Für Faßpech	7	15		
— Erhaltung des Bräuhauses	10	—		
Auf Abnützung der Bräupfanne, die 1000 fl. kostete, und der eine hundertjährige Dauer beigemessen wird	10	—		
Die 4 Bierstöcke kosteten 160 fl. und können füglich 20 Jahre dauern, wofür demnach jährlich in Anschlag kommen .	8	—		
Die Einlegung des Eises . .	12	—		
Die Nachsicht der Frohndienste für den Malzmüller . . .	4	—		
Von den jährlichen Bräuhausauslagen zusammen pr. . .	336	6		
Kommen dennoch auf jedes Gebräu . .			28	—
Summa des Aufwandes für ein jedes Gebräu			101	21

	fl.	kr.
Uibertrag . .	101	21
Da nun von jedem Gebräu nach Abschlag der Baba und des Füllbieres 10 1/2 Fässer erübrigen: so beträgt der Aufwand für ein jedes Faß Bier . . .	8	26 1/4
Da aber zum Verkauf jedes Faß Bier ausgestossen wird um	10	30
so ergibt sich bei jedem zum Verkauf gelangenden Faß Bier ein Nutzen v.	2	3 1/4
und folglich bei 130 Fässern, die im Durchschnitte jährlich verkauft werden, mit	167	2 1/2
Hiezu die Ober- und Untergallen, für die das Brantweinhaus jährlich 12 fl. und die Hefe, für welche der Bräuer jährlich zahlt . . 3 fl. endlich muß der Werth der Treber wenigstens angenommen werden auf . . . . . 12 fl.		
Zusamm . .	27	—
folglich beträgt der reine jährliche Nutzen des Bräuhauses . .	194	2 1/2

dessen 6perzt. Kapitalswerth aber 3,234 fl. 1 1/2 kr.

X.

Nutzen des Brandwein- und Flußhauses.

Dießfälliger Nutzen kann nicht aus Rechnungen entnommen werden; weil das Brandwein- und Flußhaus auf dem Gute Frohenheim niemals in eigener Regie, sondern immer verpachtet war; und dieß zwar nach 10jährigem Durchschnitte um einen Pachtschilling von 100 fl. Dagegen werden dem Pachter verabreicht 4 Schock Kornstroh, und 12 Strich gemengtes hinteres Getreid; daher werden von dem obigen Pachtschillinge pr. - - - - 100 fl.
für das Stroh 5 fl., und für
das Getreid 12 fl. zusammen - 17 fl.
dann für Erhaltung des Gebäudes - - - - - - 6 fl.

im Ganzen - - - - 23 fl.

abgeschlagen, wornach sich der reine
Nutzen mit - - - - 77 fl.
dessen sechsperzentiger Kapitalswerth aber mit 1,283 fl. 20 kr. darstellt.

XI.

Nutzen der Frohndienste.

Das mit den kreisämtlich bestätigten Urbarien vergliechene, und richtig befundene individuelle Robotsverzeichniß Nr. 1. weist folgende Frohndienste aus; als:

a) 1392 Tage Zugrobot, welche zur Hälfte zwar mit Pferden geleistet werden soll, dagegen bei dem Umstande, wo die Frohenheimer Unterthanen dermal keine Pferde haben, nur mit Ochsen vollzogen, und daher durchgehends à 14 kr. angeschlagen werden mit = = = = = = = 324 fl. 48 kr.

b) 1934 Tage Handrobot à 7 kr. = = = = 225 fl. 38 kr.

c) 36 Tage Handrobot zur Schnittzeit à 14 kr. = = 8 fl. 24 kr.

Zusamm = = 557 fl. 50 kr.

Somit ist der sechsperzentige Kapitalswerth der Frohndienste 9297 fl. 13 kr. 1 pf.

XII.

Die standhaften Zinsen.

Inhalt der mit den Urbarien und Grundverschreibungen einstimmigen Zinsenkonsignazion Nr. 2. entrichten die Frohenheimer Unterthanen standhaft jährlich baar . . 100 fl. —
und 50 Strich Korn, welche
à 1 fl. 30 kr. angeschlagen,
betragen . . . . . . 75 fl. —

Summa . . 175 fl. —

Hievon kömmt in Abschlag *)
der 20te Theil mit . . . . 8 fl. 45 kr.

Folglich bleibt der reine Ertrag
mit . . . . 166 fl. 15 kr.

woraus sich ein sechsperzentiges Kapital von 2770 fl. 50 kr. ergiebt.

---

*) Siehe §. 78.

XIII.

Die steig- und fallenden Zinsen.

Betragen nach Ausweis der Beilage Nr. 2. jährlich 150 fl. Da aber die meisten derselben von dem Populazionsstande abhängen, und nach Ausweis der Rechnungen wirklich abnehmen; so wird der achte Theil mit 18 fl. 45 kr. ab- und als bleibender Nutzen nur ein Betrag von 131 fl. 15 kr. zu Kapital geschlagen, welches à 6 pr. Cent beträgt 2187 fl. 30 kr.

XIV.

Nutzen der Ziegelbrennerei.

Vermög zehnjährigen Rechnungsdurchschnittes gelangen auf dem Gute Frohenheim jährlich 3000 St. Ziegeln, und zwar 100 um 1 fl. 1 kr. zum Verkauf; dieß macht - - - - - - - 30 fl. 30 kr.

Uibertrag = = 30 fl. 30 kr.

Hievon sind jedoch abzuziehen:

a) 5 Klafter weiches Holz, sammt Schlager = und Fuhrlohn à 2 fl. 40 kr. = = 13 fl. 20 kr.

b) Der Ziegelschlag= und Brennerlohn pr. 5 fl. —

c) 1/2 Faß Bier im Erzeugungspreise à 8 fl. 26 1/4 kr. 4 fl. 13 kr.

d) Auf Reparatur der Ziegelhütte und des Ziegelofens jährlich 3 fl. —

Zusamm = = 25 fl. 33 kr.

so ergiebt sich ein reiner Gewinn von = = = = = = = = 4 fl. 57 kr.

folglich an Kapital 82 fl. 30 kr.

XV.

Nutzen des Salzhandels.

Vermög zehnjährigen Rechnungsdurchschnittes verkauft die Obrigkeit jährlich 47 Fäßchen Salz à 7 fl. 20 kr. um 360 fl. 20 kr.

Dagegen kömmt sie der
Einkaufpreis à 7 fl.
auf = = = = 329 fl.
5 Fuhren à 2 fl. = 10 fl.
Mauth= u. Schranken=
gebühr = = = = — 47 kr.

Zusamm = = = = 339 fl. 47 kr.

folglich beträgt der reine Gewinn
jährlich = = = = = = 20 fl. 33 kr.

und an Kapital 342 fl. 30 kr.

XVI.

Nutzen der Jagdbarkeit.

Vermög zehnjährigen Rechnungsdurchschnittes gehen jährlich für verschiedenes Wildpret in die Renten ein = = = = = 100 fl.

Dagegen aber beträgt die Schußgebühr für das nütz = und schädliche Wild im gleichmässigen Durchschnitte jährlich = = = = = = = = = 40 fl.

Daher besteht der klare Nutzen in = = 60 fl.

und an Kapital in 1000 fl.

Summarium.

	Schätzungswerth		
	fl.	kr.	pf.
I. Die in den Aktivstand einbezogenen Gebäude = =	4250	—	—
II. Die Felder = = =	42662	17	—
III. Die Wiesen = = =	7609	58	3
IV. Die Hutweiden = =	845	8	1 1/2
V. Die Gärten = = =	2297	5	3
VI. Die Teiche = = =	2669	56	1
VII. Das Vieh = = =	2329	—	—
VIII. Die Waldungen =	36381	31	2
IX. Der Bräunutzen = =	3234	1	2
X. Der Nutzen des Brandwein= und Flußhauses =	1283	20	—
XI. Der Nutzen der Frohndienste = = = = =	9297	13	1
XII. Die standhaften Zinsen	2770	50	—
XIII. Die steig= und fallenden Zinsen = = = =	2187	30	—
XIV. Der Nutzen der Ziegelbrennerei = = = =	82	30	—
XV. Der Nutzen des Salzhandels = = = = =	342	30	—
XVI. Der Nutzen der Jagdbarkeit = = = = =	1000	—	—
Summa = =	119242	47	1 1/2

Abzugsposten.	Jährlich	
	fl.	kr.
1) Vermög Anlagschein beträgt das Extraordinarium	348	20
2) Die Militärbequartirungskonkurrenz - - - -	3	19
3) Die Renten für Ihre königl. Hoheit den durchlauchtigsten Herrn Herrn Erzherzog Karl	13	20
4) Die Renten für Ih. kön. Hoheit die durchlauchtigste Frau Frau Aebtissin des prager Damenstiftes - -	6	40
5) Dem Frohenheimer Pfarrherrn werden nach Ausweis der Rechnungen und des unversicherten Erekzionsinstruments von jeher abgereicht 2 Fässer, 2 Eimer Bier à 8 fl. 26 2/4 kr. - - - - - -	21	7
Fürtrag - -	392	46

	Jährlich		
	fl.	kr.	
Übertrag - -	392	46	
2 Metzen Waizen à 2 fl.	4	—	
10 — Korn à 1 fl.	10	—	
2 — Gerste à 1 fl.	2	—	
2 — Erbsen à 2 fl.	4	—	
20 Pf. Fische à 7 kr. -	2	20	
6) Imgleichen dem Schullehrer 1 Faß Bier - -	8	26	3/4
8 Metzen Korn à 1 fl.	8	—	
1 — Erbsen à 2 fl.	2	—	
3 Pf. Fische à 7 kr. - -	—	21	
und baar - - - - - - -	18	—	
7) Für den zur Regie erforderlichen Beamten kommen in Anschlag - - - - -	300	—	
Summa der jährlichen Giebigkeiten - - - - - - - - -	451	53	3/4

	fl.	kr.	pf.
Wenn nun von dem ganzen Schätzungswerthe pr. -	119242	47	1 1/2
abgezogen wird, das zur Bedeckung der jährlichen Giebigkeiten pr. 451 fl. 53 3/4 kr. à 6 pr. Cent erforderliche Kapital pr. - - - - - - - -	7531	36	—
so ergiebt sich der reine Schätzungswerth mit	111711	11	1 1/2

Sage Einmalhundert eilftausend siebenhundert eilf Gulden, eilf Kreuzer, ein 1/2 Pf. Rheinisch.

Actum Frohenheim am 16ten bis 24ten Julius 1800.

(L.S.) Gotth. Gr. v. Wallensee, k.k. Landrath.

(L.S.) Damian v. Kunwald, k.k. Landrechtssekretär.

(L.S.) Joseph Hartmann, Gravizer Verwalter.

(L.S.) Tobias Kleefeld, Kastner zu Fürstengut.

(L.S.) Johann v. Waldmann, Forstmeister.

(L.S.) Franz Fichte, Oberförster.

(L.S.) Vinzenz Mertl, Baumeister.

(L.S.) Joseph Bleischrott, Zimmermeister.

(L-S.) Christoph Freiherr von Rumbold.

Gedruckt bei Franz Gerzabeck.



